



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

INVESTIČNÍ ZÁMĚR

INVESTMENT PLAN

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Klára Blažková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Eva Vítková, Ph.D.

BRNO 2018



## Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Klára Blažková**  
Studijní program: **Soudní inženýrství**  
Studijní obor: **Realitní inženýrství**  
Vedoucí práce: **Ing. Eva Vítková, Ph.D.**  
Akademický rok: **2017/18**  
Ústav/odbor: **Ústav soudního inženýrství**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

### Investiční záměr

#### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

U investičního záměru je velmi důležitá přípravná fáze. V této části životního cyklu investičního záměru by měla být zpracována jak myšlenka investičního záměru, tak i finanční prostředky na ni vynaložené. V případě investičního záměru sledovaného z pohledu podnikatelského je důležitý i propočet ekonomických ukazatelů, jako je např. návratnost této investice.

#### Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je definování investičního záměru, popsání jeho jednotlivých životních fází a identifikování ekonomických ukazatelů vyjadřujících efektivitu této investice. Teoretické vstupy do této problematiky jsou aplikovány v případové studii, která prokáže efektivitu vynaložených finančních prostředků.

#### Seznam literatury:

- Fotr, J.; Souček, I.; Investičné rozhodování a řízení projektů, Grada, 2010, ISBN 978-80-247-3293-0
- Srpová, J.; Svobodová, I.; Skopal, P.; Orlík, T.; Podnikatelský plán a strategie, Grada, 2011, ISBN 978-80-247-4103-1
- Koráb, V.; Peterka, J.; Režňáková, M.; Podnikatelský plán, Computer Press, 2007, ISBN 978-80-251-1605-0

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18.

V Brně, dne 20. 10. 2017



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

ředitel

### ***Abstrakt***

Obsahem této diplomové práce je zhodnocení efektivnosti investice do nemovitosti určené k pronájmu. Pro ověření prodejní ceny je stanovena hodnota nemovitosti základními oceňovacími metodami. Na základě analýzy trhu je stanovena optimální výše nájemného, díky kterému můžeme vyčíslit příjmy plynoucí z nemovitosti. Správně vyčíslené příjmy a výdaje jsou podkladem pro hodnocení efektivnosti investice.

### ***Abstract***

The content of diploma thesis is an evaluation of the efficiency of the investment in rented property. To verify the sale price, the value of the property is determined by the basic valuation methods. Based on the market analysis, an optimal rental rate is determined, which allows us to quantify the income from the property. Properly quantified revenues and expenses are the foundations for evaluating the effectiveness of the investment.

### ***Klíčová slova***

Investice, efektivnost investice, nemovitost, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento

### ***Keywords***

Investment, investment efficiency, property, net present value, internal rate of return

***Bibliografická citace***

BLAŽKOVÁ, K. *Investiční záměr*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 108 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 15. 5. 2018

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Děkuji vedoucí práce paní Ing. Evě Vítkové, Ph.D., za odborné vedení, ochotu a pomoc při zpracování mé diplomové práce.



# OBSAH

1	ÚVOD .....	11
2	INVESTIČNÍ ZÁMĚR .....	12
2.1	Investiční prostor .....	13
2.2	Investiční kapitál .....	14
2.3	Investice do nemovitosti .....	15
2.4	Životní cyklus .....	18
3	REALITNÍ TRH .....	20
3.1	Základní pojmy .....	20
3.2	Faktory ovlivňující cenu nemovitých věcí .....	24
3.2.1	<i>Základní rozdělení ovlivňujících faktorů .....</i>	<i>24</i>
4	PŘÍJMY A VÝDAJE SOUVISEJÍCÍ S NEMOVITOU VĚCÍ .....	28
4.1	Příjmy .....	28
4.2	Výdaje .....	28
4.2.1	<i>Správa .....</i>	<i>29</i>
4.2.2	<i>Opravy a údržba .....</i>	<i>29</i>
4.2.3	<i>Daně s nemovitou věcí související .....</i>	<i>30</i>
4.2.4	<i>Odpisy .....</i>	<i>34</i>
4.2.5	<i>Úroky z úvěru .....</i>	<i>35</i>
4.2.6	<i>Pojištění .....</i>	<i>35</i>
5	CENA A HODNOTA NEMOVITOSTI .....	36
5.1	Cena .....	36
5.2	Hodnota .....	37
5.3	Metody oceňování nemovitostí .....	39
5.3.1	<i>Nákladová metoda .....</i>	<i>40</i>
5.3.2	<i>Výnosová metoda .....</i>	<i>42</i>
5.3.3	<i>Porovnávací metoda .....</i>	<i>44</i>
6	EKONOMICKÁ EFEKTIVNOST .....	46
6.1	Diskontní sazba .....	47
6.2	Doba návratnosti .....	48
6.2.1	<i>Prostá doba návratnosti .....</i>	<i>48</i>
6.2.2	<i>Diskontovaná doba návratnosti .....</i>	<i>48</i>
6.3	Čistá současná hodnota .....	49
6.4	Index rentability .....	50
6.5	Vnitřní výnosové procento .....	50

6.6	Peněžní toky.....	51
7	PRAKTICKÁ ČÁST.....	52
7.1	Popis nemovitosti.....	52
7.2	Analýza realitního trhu v Novém Jičíně .....	56
7.2.1	<i>Charakteristika města Nový Jičín</i> .....	56
8	PŘÍJMY A VÝDAJE S INVESTICÍ SPOJENÉ.....	60
8.1	Příjmy.....	60
8.1.1	<i>Nájemné bytové jednotky</i> .....	60
8.1.2	<i>Nájemné prostor sloužících k podnikání</i> .....	63
8.2	Výdaje.....	65
8.3	Financování.....	68
9	HODNOTA NEMOVITOSTI.....	71
9.1	Přímé porovnání.....	73
9.2	Nákladová metoda .....	76
9.3	Výnosová metoda .....	84
10	EFEKTIVNOST INVESTICE .....	87
10.1	Doba návratnosti.....	95
10.2	Čistá současná hodnota.....	97
10.3	Index rentability.....	97
10.4	Vnitřní výnosové procento.....	97
10.5	Hodnocení.....	100
	ZÁVĚR .....	101
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	102

# 1 ÚVOD

Předmětem této diplomové práce je hodnocení efektivnosti investice do nemovitosti. Jedná se o investici do domu, který bude dále pronajímán z části jako bytové jednotky a z části jako prostory sloužící k podnikání. Dané téma je momentálně velmi aktuální, jelikož z investic do nemovitostí se stává trend dnešní doby. Mnoho investorů má však vidinu snadného a stálého příjmu a neuvědomují si i výdaje s provozem spojené. Jedná se samozřejmě o pravidelnou údržbu, opravy, pojištění, ale také daně, které mají značný význam.

Diplomová práce se skládá ze dvou hlavních částí, tou první je část teoretická, na kterou navazuje část praktická. Teoretická část popisuje problematiku investičního záměru, segmentaci realitního trhu, metody stanovení hodnoty nemovitosti, velmi zásadní stanovení příjmů a výdajů souvisejících s provozem nemovitosti a na závěr i metody hodnocení efektivnosti investice.

Praktická část konkrétně popisuje danou nemovitost, její stáří, konstrukční systém, průběžné opravy a také aktuální stav. Velmi důležité je provedení analýzy realitního trhu v Novém Jičíně pro vhodné stanovení výše nájemného, které je klíčové pro následující kalkulace. Na druhou stranu musí být zohledněny také všechny případné výdaje, aby nebyl výsledek nijak zkreslený. Na základě správně stanovených vstupních veličin bude proveden přehled peněžních toků v jednotlivých letech, z čehož bude vycházet hodnocení efektivnosti investice.

Primárním cílem práce je zjištění, zda je zamýšlená investice do nemovitosti reálná, finančně proveditelná a efektivní.

## 2 INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Investiční záměr charakterizuje a detailně popisuje, co konkrétně chce investor realizovat a slouží také jako důležitý podklad pro následné hodnocení hospodárnosti vynaložené investice. Obsahem této studie jsou především technické parametry, ekonomický souhrn a to vše v určitém časovém období.

*„Investice ve svém nejširším smyslu představují obětování jisté současné hodnoty ve prospěch budoucí nejisté hodnoty.“ (15, str. 9)*

Investiční činnost lze tedy chápat jako snahu o obnovu či rozšíření majetku a to konkrétně pořízením aktiva, které v budoucnu přinese svému vlastníkovvi požadovaný ekonomický prospěch. Tento prospěch by měl být vyjádřitelný penězi a dělí se podle 2 základních přístupů:

- Zhodnocení investice
  - Předpokladem je dosažení zisku při prodeji, což představuje nárůst prodejní ceny oproti ceně kupní. Tento proces je typický pro nemovitosti, starožitnosti a umělecká díla.
- Výnosy plynoucí z investice
  - Výnosy plynoucí v časovém období představují např. peněžní vklady, dluhopisy, akcie, ale i nemovitosti, z nichž nám plyne úrok, dividendy, popřípadě nájemné.

Investiční aktiva vytváří v průběhu svého životního cyklu průběžné peněžní toky tzv. cash flow. V případě investice do nemovitosti představuje průběžné cash flow příjem z pronájmu této nemovitosti. U věcí nemovitých lze uvažovat také s nárůstem ceny, který při prodeji vytvoří zisk.

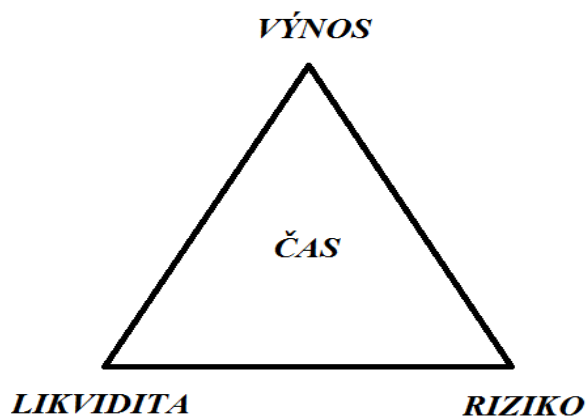
Budoucí úspěch daného investičního záměru je závislý hned na několika aspektech, které by měly být řádně odůvodněny, přesně vymezeny a měly by vycházet z patřičně zpracovaných podkladů. Patří mezi ně zmapování místního trhu a odhadnutí poptávky podle segmentů trhu, vynaložené náklady (investiční i provozní), předpokládané výnosy, úroková míra, daně, související legislativa a především zohlednění možných rizikových faktorů. Rizika rozlišujeme podle pravděpodobnosti vzniku nebezpečné situace ohrožení a následně dle závažnosti možného následku.

## 2.1 INVESTIČNÍ PROSTOR

Znázorňuje prostor, ve kterém se investice nachází a především okolnosti, které na ně působí. Je nutné si uvědomit, že všechny aspekty mají svou hodnotu v daném čase a to jak v současnosti, tak i v budoucnosti. Základními faktory ovlivňující investice jsou:

- výnos,
- riziko,
- likvidita.

Zmíněná problematika se také nazývá jako magický trojúhelník investování, který je zobrazen na obrázku č. 1.



*Obrázek 1: Magický trojúhelník investování  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

**Výnos** prezentuje všechny dosažené příjmy z investice a to již od okamžiku pořízení až do nabytí posledního příjmu, kterým může být i likvidace. Celkový výnos z investice lze charakterizovat jako součet pravidelných ročních výnosů z investice, od kterých očekáváme, že pokryjí jednak prvotní investiční náklad, průměrné roční náklady na opravy a údržbu, ale také požadovaný zisk z investice.

**Likvidita** představuje schopnost splácet své závazky, jinými slovy rychlost přeměny zmíněné investice zpět na peněžní prostředky. Tento ekonomický pojem nepředstavuje jen zpětný prodej, ale i míru poklesu ceny při prodeji. Likviditu rozdělujeme do několika stupňů, které názorně představuje „schodiště likvidity“. Na vrcholku tohoto pomyslného schodiště jsou nejvíce likvidní aktiva, která představují peníze (Kč, EURO, USD...), poté bankovní

vklady, zlato, obligace, akcie a na závěr to jsou nepřenosné cenné papíry a akcie, umělecká díla a podnikatelské projekty.

**Riziko** vyjadřuje stupeň nejistoty spojený s budoucím výnosem. Jedná se tedy o případné odchýlení reálných výnosů dosažených z investice od těch původně očekávaných. Investice zobrazené dle jejich bezpečnosti zobrazuje tzv. „bezpečnostní pyramida“. Tato teorie uvádí, že nejbezpečnějšími investicemi jsou nemovitosti, umělecká díla a drahé kovy. Méně bezpečné jsou pokladniční poukázky, depozitní certifikáty či zástavní listy. Jako nejvíce nebezpečné jsou uváděny akcie a podnikové projekty a také opce a termínované kontrakty.

Z výše zmíněných definic vyplývá, že nelze dosáhnout toho, aby jedna investice dosáhla maxima ve všech zmíněných hlediscích. To znamená, že investoři hledají takovou investici, která má ideální a nejvýhodnější poměr vzhledem k výnosům, likviditě i rizikům.

## 2.2 INVESTIČNÍ KAPITÁL

Kapitál vložený do investic můžeme rozdělit podle jejich předmětu na:

- **Reálné investice**
  - Vztahují se ke konkrétní činnosti nebo předmětu, mající charakter hmotných aktiv. Jedná se tedy o investice do podnikání, nemovitostí, uměleckých předmětů atd.
- **Finanční investice**
  - Investor vlastní právní dokument, díky kterému má nárok na určitá práva. Finanční investice představují investice do cenných papírů, jako jsou například dluhopisy, akcie, majetkové a podílové listy nebo peněžní vklady.
- **Nehmotné investice**
  - Představují investice, které nezaujímají v reálném světě fyzický prostor, jedná se do vzdělání, vývoje a výzkumu, vědy či sociálních služeb, know-how, patenty či licence.

## 2.3 INVESTICE DO NEMOVITOSTI

Investování do nemovitosti je spojeno s poměrně vysokými finančními prostředky, které musí mít investor buď naspořeny, nebo je získat jinou formou např. úvěrem. Při nákupu nemovitosti je důležitý také motiv investice:

- vlastní bydlení,
- pořízení nemovitosti za účelem pronajímání,
- spekulace o růstu ceny nemovitosti.

Důležitým aspektem volby investice je změna likvidity při nákupu a prodeji nemovitosti. Riziko může představovat také případná změna zákonů, regulace nájemného a fluktuace cen nemovitostí. Největší nevýhodu tohoto investičního záměru představuje vysoká počáteční investice, poté je však nemovitost plně ve vlastnictví investora a může s ní libovolně nakládat. Vlastnictví nemovitosti je spojeno také s jistými povinnostmi, jako je daň z nemovitých věcí a náklady spojené s opravami a údržbou nemovitosti.

### **Investice do vlastního bydlení**

Primárním a tedy i nejběžnějším motivem investice do nemovitosti je zajištění vlastního bydlení. Každý preferuje jinou formu bydlení, někdo vyhledává byt a jiní rodinný dům, ať už se nemovitost nachází ve městě či na vesnici. Nemovitost může být pořízena dvěma základními způsoby, buďto nákupem z vlastních finančních prostředků nebo pomocí hypotečního úvěru. Bankovní instituce přihlíží především k příjmům žadatele, případným dalším úvěrům či závazkům a také k tomu, zda bude nemovitost splacena v produktivním věku žadatele o úvěr.

### **Pořízení nemovitosti za účelem pronajímání**

Dalším motivem je inkasování nájemného z pronájmu bytových či nebytových prostor. Nákup nemovitosti může být financován buď z vlastních zdrojů a pronájem mu tím přináší setrvalý finanční příjem očištěný o náklady na správu nemovitosti. Druhou variantou je nákup financovaný pomocí úvěru, kdy příjem z plateb nájemného sníženého o náklady na správu a údržbu pokrývá splátky úvěru. Po splacení celkové zapůjčené sumy včetně úroků, inkasuje investor nájemné jako svůj pasivní příjem.

## **Spekulace o růstu ceny nemovitosti**

Poslední, ale také hojně využívanou variantou je nákup stavby s vidinou růstu její budoucí ceny. I tato strategie může obsahovat více variant, které budou následně popsány.

Rozlišujeme dvě základní varianty financování nákupu nemovitosti. Tou první je nákup pomocí vlastních volných peněžních prostředků, kdy musíme uvažovat s náklady vynaloženými na tuto transakci. Musíme brát ohled na přepis nemovitosti v katastru nemovitostí a především také na nezanedbatelnou daň z nabytí nemovitých věcí (dříve známou jako daň z převodu nemovitosti).

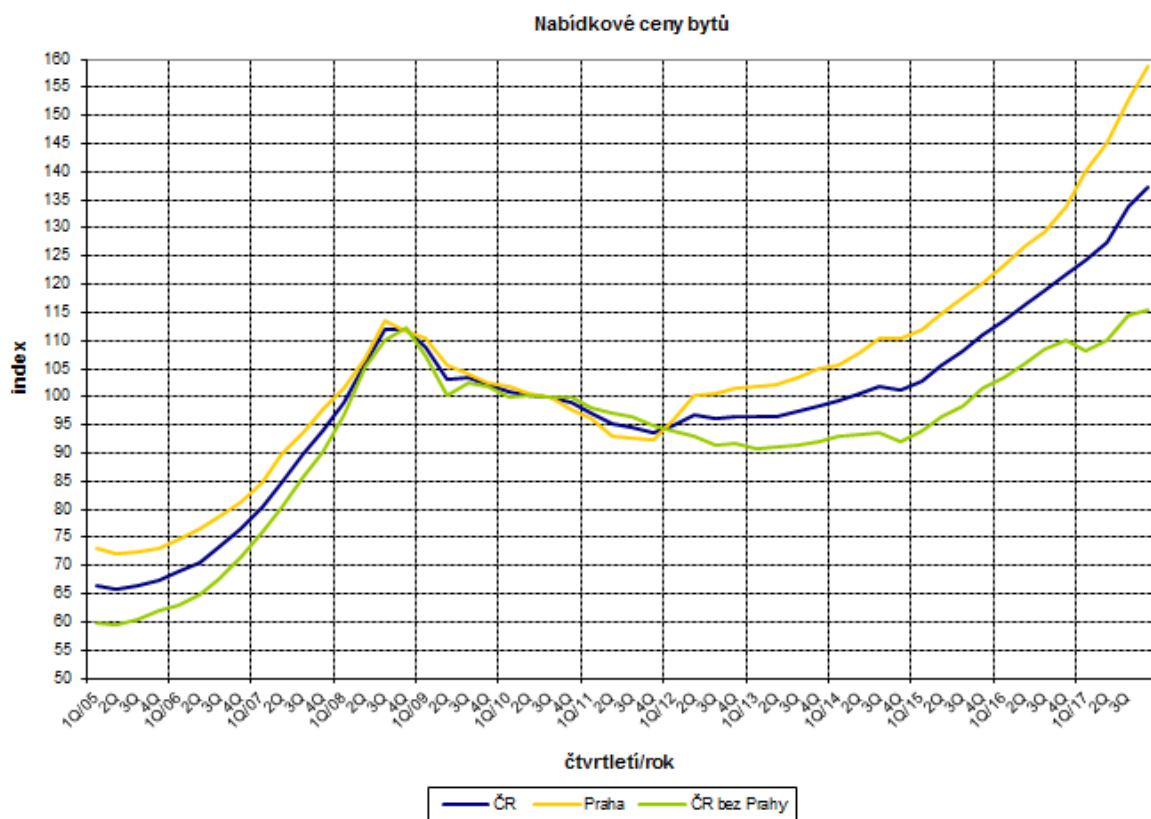
Druhou variantu představuje nákup nemovitosti pomocí úvěru, nejčastěji je využíván hypoteční úvěr, při následném prodeji za vyšší cenu nemovitosti. V této variantě musíme kromě dříve zmíněných nákladů zohlednit také náklady spojené s vyřízením hypotečního úvěru (zřízení úvěru, odhad nemovitosti, počáteční náklady a případné pojištění s hypotečním úvěrem související), popřípadě s jeho předčasným splacením.

Tato forma investování skrývá překážku ve formě likvidity, která nemusí být na první pohled patrná. Jedná se o rychlost přeměny aktiva zpět na peněžní prostředky a tudíž zajištění platební schopnosti investora. V případě investování formou spekulace o růstu ceny existují i likvidnější aktiva, která mají možnost rychlejší přeměny zpět na peněžní prostředky, než jsou samotné nemovitosti.

Rozšířeným mýtem je také názor, že ceny nemovitostí respektive bytů v čase neustále rostou. Mýtus vyvrací především graf, který zobrazuje historický vývoj cen bytů, jedná se o typickou vývojovou křivku, která má své maximum i minimum, nic totiž neroste do nekonečna. Momentálně ceny nemovitostí opravdu rostou a to až o 10 % ročně, což může naznačovat přehřátí cen na trhu a celkově tedy ekonomiky. Obdobná situace probíhala ve Spojených státech amerických (dále jen USA), kdy pokles cen bytů v roce 2007 zažehl hypoteční krizi, která měla dopad na celý svět a způsobila celosvětovou finanční a hospodářskou krizi, jejíž následky jsou v některých odvětvích patrné dodnes. Ceny bytů tehdy klesly až o 30 % a dodnes tuto ztrátu nedohnaly. Abychom se takovéto situaci vyhnuli, vydává Česká národní banka (dále jen ČNB) preventivní opatření, kterými by se měly řídit komerční banky působící v České republice. Zavedení těchto opatření proběhlo již v roce 2017 a další jsou plánována na nadcházející roky, zásadní změny by se mohly odehrát v roce 2018.



Zmíněný růst cen nemovitostí, konkrétně bytů v České republice znázorňuje následující graf, vytvořený Českým statistickým úřadem.



*Graf 1: Vývoj cen bytů*  
(zdroj a zpracování: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu))

Z grafu je patrné přehřívání ekonomiky v letech 2008-2009 a následný pokles ceny po velké finanční a hospodářské krizi. V letech 2016-2017 ceny bytů opět významně rostly a ceny, především v hlavním městě Praze, překročily cenu dosaženou v letech 2008-2009. Jedná se o jakousi predikci budoucího poklesu cen nemovitostí, avšak jeho přesné vymezení není možné.

Nemovitosti však nemusí ztrácet na hodnotě jen obecným poklesem cen způsobeným hospodářským cyklem, ale také působením specifických rizik. Mezi nejvýznamnější rizika patří např. lokalita, která se může změnit z exkluzivní na periferní, popřípadě nežádoucí výstavba v blízkosti nemovitosti jako jsou např. továrny, parkoviště či zastávky autobusu. Lokalita, ve které se nemovitost nachází, je jedním z nejvýznamnějších cenotvorných faktorů, působí na ni technická infrastruktura města, dopravní obslužnost, občanská vybavenost či poloha obce. Ve výsledné ceně je také zohledněn stav konkrétní nemovitosti, její stáří, prováděná údržba a stav jednotlivých konstrukcí.

## 2.4 ŽIVOTNÍ CYKLUS

V případě investování do nemovitosti je průběh investice totožný s fázemi životního cyklu stavby. Hodnocené období představuje počet let, které lze rozdělit na několik základních etap, tomuto rozdělení se říká životní cyklus a dělí se na:

- předinvestiční fáze,
- investiční fáze,
- provozní fáze,
- likvidační fáze.

V průběhu životního cyklu probíhají peněžní toky, dle kterých je možné posoudit finanční proveditelnost a následnou výnosnost projektu. Jedná se o ověření, zda je projekt i přes všechny své náklady (počáteční i průběžné) schopen vytvářet výnosy, které zajistí provozní udržitelnost projektu.

### **Předinvestiční fáze**

Smyslem této fáze je definice účelu a cílů zvoleného projektu, vypracování nezbytné dokumentace v potřebné podrobnosti aby byla dostatečným podkladem pro fázi investiční. Tato fáze zahrnuje především sběr informací, analýzu a jejich následné vyhodnocení. Dokumenty by měly zohlednit technické, ekonomické, marketingové a finanční parametry projektu. Vypracovaná dokumentace je podkladem pro sestavení časového a prostorového plánu i rozpočtu nákladů. V této fázi musí být ujasněno, především proč má být projekt uskutečněn, co má být realizováno, jak nejlépe stanoveného cíle dosáhnout, kdo je schopen projekt provést, kdy má být projekt realizován a v neposlední řadě také za kolik bude projekt vybudován. Zmíněné dokumenty představují studii příležitostí, předběžnou studii a nejdůležitější studii proveditelnosti. Na základě těchto studií je investor schopen rozhodnout o tom, zda bude investice realizována či nikoliv.

### **Investiční fáze**

Investiční fáze navazuje na předchozí etapu, tedy fázi předinvestiční. Tato fáze již detailně zpracovává architektonické a stavebnětechnické řešení, organizaci a řízení projektu, ujasní se také financování stavby a její ekonomické důsledky. Primárním cílem této fáze je získání stavebního povolení, výběr nejvhodnějšího dodavatele stavby, sepsání smlouvy o dílo

a zahájení samotné výstavby. Výstavba začíná předáním staveniště mezi investorem a dodavatelem. Cílem je realizace stavby dle uzavřené smlouvy, ve stanoveném čase, v požadované jakosti a za předem stanovenou cenu.

V případě investování do již existující nemovitosti, je tato fáze charakteristická definováním způsobu financování, nákupem nemovitosti, sepsání náležité kupní smlouvy a převodem vlastnických práv.

### **Provozní fáze**

V této fázi probíhá vlastní provoz nemovitosti. Realizace projektu je ukončena a stavba je předána do užívání, začíná běžet i záruční doba, která by měla být sjednána ve smlouvě o dílo. Jedná se o nejdelší část a v průběhu užívání stavby by měla probíhat její údržba, opravy a případně i modernizace. V této fázi je možné vyhodnotit plánované a skutečně dosažené náklady a také sledovat průběžné náklady a výnosy plynoucí z nemovitosti. Tato fáze je ve své podstatě totožná s životním cyklem projektu ve smyslu investičního záměru.

### **Likvidační fáze**

Tato etapa představuje ukončení života stavby její demolicí a následnou recyklací hmot popřípadě ekologickou likvidací. Nicméně stavební objekt může i v této fázi vykazovat poslední příjmy či výdaje spojené s likvidací. Úplná likvidace může být nahrazena rekonstrukcí se změnou účelu užívání stavby, novým stavebním povolením a následně kolaudačním řízením.

Každá etapa je velmi důležitá a má svou funkci, rozdělení umožňuje lepší kontrolu a řízení průběhu celého projektu. Dané etapy na sebe plynule navazují, což znamená, že úspěšné ukončení jedné etapy umožňuje začátek etapy následující. V praxi je však také možné, že se jednotlivé etapy překrývají a proto je důležité sledovat vzájemné návaznosti.

*„Životní cyklus stavby úzce souvisí s její technickou životností, která představuje období, po které jsou nově pořízená aktiva schopna poskytovat nezávadný užitek. Délka technické životnosti stavby je ovlivnitelná kvalitou údržby a provedením oprav objektu. Naopak ekonomická životnost představuje období, po které je účelné stavbu hospodárně využívat.“ (15, str. 29)*

### 3 REALITNÍ TRH

Pro adekvátní zmapování realitního trhu je důležité si hned na začátku ujasnit pár základních pojmů spojených s touto problematikou. Většina dále zmíněných pojmů je charakterizována přímo v zákonech či vyhláškách.

#### 3.1 ZÁKLADNÍ POJMY

##### Nemovité a movité věci

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., (dále jen NOZ) dle § 498 charakterizuje pojem nemovité a movité věci následovně:

*„(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité., (16)*

Dle § 505 NOZ je za součást věci považováno vše, co k ní podle jejího charakteru přísluší a nelze to oddělit bez porušení podstaty věci či jejího znehodnocení. Důležitou informací je také to, že stavba je součástí pozemku, pokud je stavbou trvalého charakteru. Podzemní stavby, které nejsou na základě zvláštního určení samostatnými nemovitými věcmi, představují součást pozemku a náleží k pozemku celé i pokud přesahují jeho hranice. Naopak inženýrské stavby se za součást pozemku nepovažují a zachovává se jejich speciální úprava stanovená ve zvláštních předpisech, hovoříme například o vodovodech, kanalizacích a pozemních komunikacích.

##### Stavba

Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) č. 183/2006 Sb., konkrétně v § 2 odstavec 3, popisuje stavbu následovně:

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“(17)*

## **Rodinný dům**

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku tzv. oceňovací vyhláška ve znění pozdějších předpisů definuje rodinný dům takto:

*„Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.“ (28)*

## **Bytový dům**

Dle § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je bytový dům definován jako:

*„Stavbou pro bydlení je bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“ (27)*

Vzhledem k definici rodinného domu, vyplývá, že bytový dům je stavbou pro bydlení o čtyřech a více bytech, ty by měly být přístupné z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně vstupy z veřejné komunikace. (31)

## **Byt**

České technické normy (dále jen ČSN) definují byt jako soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určen. (31)

Obytnou místností se rozumí ta část bytu, která splňuje obecně technické požadavky na výstavbu a je určena k trvalému bydlení, přičemž podlahová plocha má nejméně 8 m<sup>2</sup>. Do této kategorie spadá především obývací pokoj, ložnice a jídelna.

## **Prostor sloužící k podnikání**

NOZ již nezná pojem nebytový prostor, ale pojednává o prostorech sloužících k podnikání. Přesná definice dle § 2302 zní takto:

*„(1) Ustanovení tohoto pododdílu se vztahují na nájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li pak prostor nebo místnost alespoň převážně podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (dále jen „prostor sloužící podnikání“). Není-li dále*

*stanoveno jinak, použijí se pro nájem prostoru sloužícího k podnikání obecná ustanovení o nájmu.“ (16)*

### **Společné části**

Pojem vztahující se k bytovým domům je definován NOZ a to v § 1160 následovně:

*„(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.*

*(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.*

#### *§ 1161*

*Neurčí-li se podíly na společných částech se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo jako stejné, platí, že jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové podlahové ploše všech bytů v domě.“ (16)*

### **Pozemek**

Pojem pozemek je definován v Zákoně o katastru nemovitostí (katastrální zákon) č. 256/2013 Sb. v § 2 takto:

*„a) Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,*

*b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*

*Podle tohoto zákona se pozemky dále dělí dle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“ (18)*

Jednotlivé nemovitosti slouží k rozdílnému využití, můžeme je však rozdělit na základě určité podobnosti či účelu do několika kategorií. Rozdělení je důležité z hlediska účelové segmentace trhu s nemovitostmi podle různých aspektů, jako je typ nemovitosti, lokalita, účel využití atd. Realitní kanceláře v České republice využívají členění především dle využití dané nemovitosti:

- Rezidenční nemovitosti
  - rodinné domy,
  - bytové domy,
  - byty,
  - rekreační objekty,
  - pozemky pro bytovou výstavbu.
- Komerční
  - kancelářské prostory,
  - obchodní prostory,
  - průmyslové objekty,
  - logistické objekty,
  - hotely a penziony,
  - nebytové prostory,
  - pozemky pro komerční výstavbu.
- Zemědělské
  - zemědělské objekty pro rostlinnou a živočišnou výrobu,
  - zemědělské pozemky určené k prvovýrobě.
- Ostatní
  - rybníky a vodní nádrže,
  - doly a lomy, atd.

Všeobecně lze tvrdit, že čím má nemovitost širší spektrum využití, tím je pro investory atraktivnější a tato skutečnost se také odráží na její ceně. Účel nemovitosti nemusí však být vždy pevně dán, je možné jej měnit podle požadavků na trhu. Pokud je například vysoká poptávka po kancelářských prostorech a naopak klesá poptávka po bytech, můžeme nemovitost vhodně upravit, aby odpovídala požadavkům trhu. Pokud investor přistoupí k tomuto kroku, musí důkladně zvážit všechny aspekty a to především technickou složitost, časovou a především finanční náročnost.

## 3.2 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU NEMOVITÝCH VĚCÍ

Na cenu nemovitostí má vliv mnoho faktorů, které je vhodné rozdělit podle působícího okolí. Základní rozdělení se člení na makroekonomické faktory a mikroekonomické faktory. Dalším pohled na tuto problematiku hovoří o nabídkových a poptávkových faktorech.

Níže jsou jednotlivé faktory působící na vývoj ceny nemovitosti v České republice popsány.

### 3.2.1 Základní rozdělení ovlivňujících faktorů

#### a) Makroekonomické faktory

- **Objem peněz v ekonomice**, pokud je v ekonomice hodně peněz, snižují se úrokové sazby, což ovlivňuje zájem kupujících a roste poptávka po nemovitostech.
- **Úroková sazba**, její výše ovlivňuje poptávku po nemovitostech. Pokud je úroková sazba nízká, kupující snáze dosáhnout na úvěr a tím se zvyšuje zájem o nemovité věci. Naopak při nárůstu úrokové sazby klesá poptávka po nemovitostech a tím i jejich cena.
- **Růst mezd**, zvyšují se volné peněžní prostředky kupujících, čímž se zvyšuje poptávka a úměrně s tím roste i cena nabízených nemovitostí.

#### b) Mikroekonomické faktory

Mezi mikroekonomické faktory působící na cenu nemovitosti patří především skutečnosti, které jsou s danou nemovitostí přímo spojené. Jedná se např. o:

- **Lokalita** má zásadní vliv na výslednou cenu nemovitosti. Jednoznačně nejdražší jsou nemovitosti ve větších městech, zejména v hlavním městě Praze a to konkrétně v jejím centru. Stále více jsou žádané také okrajové části měst či blízké vesnice, které spojují výhody poklidného života na vesnici a také všechny výhody města.
- **Okolí domu či bytu** je také velmi důležitým aspektem, který má vliv na cenu. Hodnota může být snížena vlivem hluku např. od okolních cest, blízké továrny, restaurace nebo jiného hlučného provozu. Zvýšení ceny může ovlivnit park, dětské hřiště, případně velmi pěkné a udržované okolí. Tyto vlivy mohou výslednou cenu ovlivnit až o 20 %.



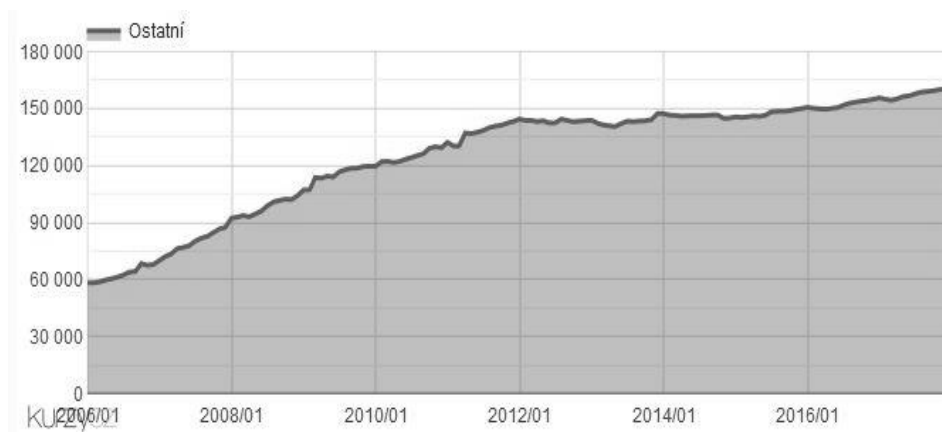
- **Velikost** je při koupi nemovitosti zásadní. Podstatný vliv má především u bytů, jejich cena je však také ovlivněna preferencemi kupujících. Aktuálně je největší zájem o byty 2+kk, které vyhovují požadavkům jak samotných párů, tak i rozrůstající se rodiny. Zájem je také o garsonky, ten však není tak značný. Byty o velikosti 3+kk a více jsou pro většinu žadatelů moc velké a nemají pro místnosti navíc využití. Tato situace zapříčinila, že byt 2+kk o velikosti 50 m<sup>2</sup> má mnohdy vyšší cenu než byt 3+kk i velikosti 60 m<sup>2</sup>. Vliv na zmíněnou situaci má do jisté míry také to, že menší byty 1+1 či 1+kk jsou pro kupující dostupnější z hlediska jejich příjmů a výsledné bonity. Cena bytů 4+kk a výše už je znatelně vyšší a kupující na ni nemusí mnohdy dosáhnout. Velikost však nehraje roli pouze u bytů, ale i u koupi domů má svůj význam. Zde se jedná především o velikost zahrady, ne každý má zájem o pozemek v celkové ploše 2 000 m<sup>2</sup>, tím pádem se může konečná cena lišit a nemusí odpovídat tabulkovým hodnotám za m<sup>2</sup> stanovených např. v cenových mapách.
- **Stav** je nutné zohlednit i vzhledem k ceně plánované rekonstrukce. Zrekonstruovaný byt, konkrétně bytové jádro, je logicky dražší než byt před rekonstrukcí. Záleží tedy na úvaze a propočtu kupujícího, kterou z variant zvolí a která z nich vyjde finančně výhodněji. U bytů má vliv podlaží, ve kterém se byt nachází, ovlivňuje ji však také existence výtahu.
- **Stáří** mírně ovlivňuje cenu, ale je méně cenotvorné než zmíněný stav nemovitosti. V případě bytových domů je rozdíl mezi panelovým či cihlovým domem, cihlové domy jsou paradoxně dražší i přesto, že jsou mnohdy starší.
- **Dopravní dostupnost** naopak cenu nemovitosti může ovlivnit značně. V případě bydlení ve městě je velmi důležitá dostupnost městské dopravy a konkrétně u bytů také parkovací místa, či jiné řešení parkování v blízkosti daného bytu.
- **Typ vlastnictví**, v rámci České republiky existuje více druhů, mezi které patří byty v tzv. osobním vlastnictví (jedná se však o společenství vlastníků jednotek), družstevní byty a obecní byty. Každý druh se mírně liší svou cenou až na obecní byty – s těmi se neobchoduje. Odlišují se také právními vztahy a nároky na financování.

Faktory, které ovlivňují vývoj ceny nemovitosti, můžeme rozdělit na stranu nabídky a poptávky. Především na straně nabídky je hlavní motivací zisk, který zapříčiňuje funkci přímé úměry v tomto sektoru. Tato přímá úměra znázorňuje, že čím je vyšší aktuální prodejní cena nových nemovitostí, tím více roste i její produkce na straně nabídky.

#### a) Poptávkové faktory

- **Ekonomické ukazatele**, mezi které lze zařadit především příjem domácností a s tím spojený vývoj mezd, hrubý domácí produkt (dále jen HDP), nezaměstnanost či inflace. V této oblasti je očekáváno, že s nárůstem skutečného příjmu obyvatel poroste i poptávka a tím pádem i výsledná cena aktiv. Jedná se o základní funkci navzájem působící nabídky a poptávky, která určuje výslednou cenu na trhu.
- **Finanční ukazatele** úzce souvisí s vývojem finančního trhu. V této fázi jsou zohledněny úvěry a to jak jejich počet, tak i objem. Dále růst zadluženosti domácností a vývoj úrokové sazby.

Jak vyplývá z níže umístěného grafu, celková zadluženost obyvatel České republiky neustále roste. Nejvyšší podíl na tomto zadlužení mají půjčky na bydlení, které tvoří  $\frac{3}{4}$  z celkového objemu, zbylou část tvoří spotřebitelské úvěry.

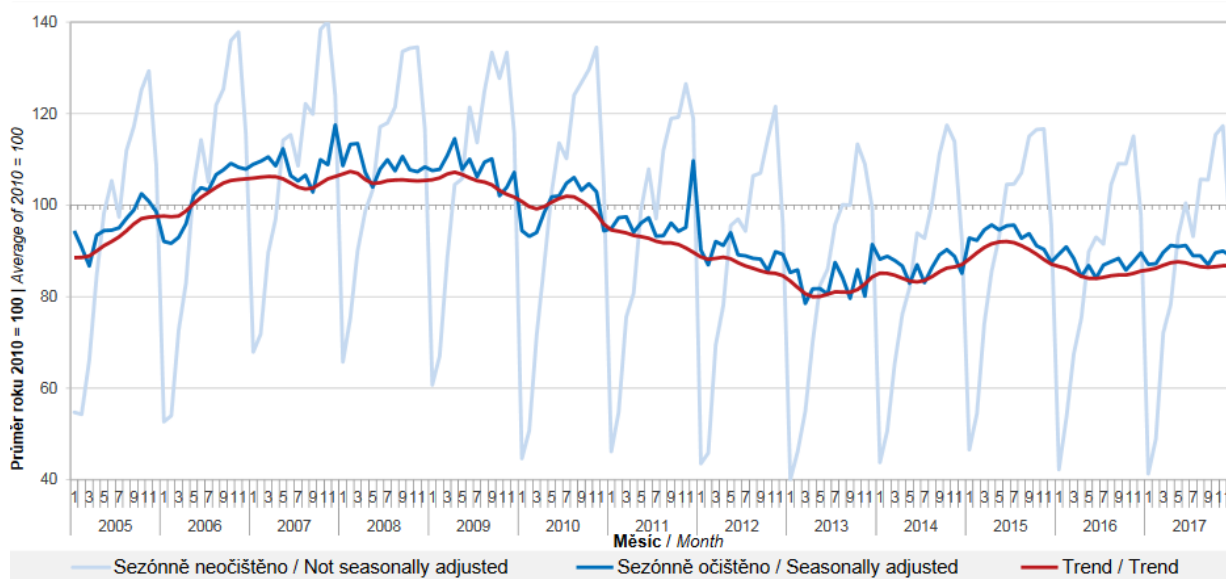


Graf 2: Celková zadluženost domácností v České republice (v mil. Kč)  
(zdroj a zpracování: <https://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/celkove-zadluzeni-domacnosti-v-mil-kc/ostatni/>)

- **Politika dané země** představuje především daňovou politiku. Mezi nejvýznamnější daňové instrumenty patří daň z nabytí nemovitých věcí a daň z nemovitosti. Zohledňují se však také nastavené legislativní podmínky, podpora stavební výroby či energetických zdrojů, popřípadě daňové úlevy z úroků hypotečních úvěrů.
- **Sociálně demografické ukazatele** znázorňují jednotlivé ukazatele v daných regionech a jiných demografických oblastech. Sociální ukazatele jsou např. věkové rozvrstvení obyvatelstva, porodnost, úmrtnost, rozvodovost, vývoj počtu obyvatel a také stěhování a migrace obyvatel daného regionu.

### b) Nabídkové faktory

Nejvýznamnějším nabídkovým faktorem je samotné stavebnictví v České republice a jeho vývoj. Dle vypracované analýzy českým statistickým úřadem vzrostla meziročně stavební produkce o 2,1 % (po očištění o vliv počtu pracovních dnů – rok 2017 měl ve srovnání s předchozím rokem o 2 pracovní dny méně). Stavebními úřady bylo vydáno meziročně o 1,0 % více stavebních povolení, přičemž hodnota těchto povolení taktéž vzrostla a to na 24,1 %. Počet dokončených bytů vzrostl a to o 4,6 %. Produkce pozemního stavitelství meziročně vzrostla o 5,0 % a inženýrské stavitelství naopak pokleslo 5,7 %. Lze tedy shrnout, že meziročně v období 2016-2017 stavební výroba mírně rostla. (32)



*Graf 3: Vývoj stavební produkce 2005-2017  
(zdroj a zpracování: [https://www.czso.cz/csu/czso/sta\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr))*

## **4 PŘÍJMY A VÝDAJE SOUVISEJÍCÍ S NEMOVITOU VĚCÍ**

### **4.1 PŘÍJMY**

**Příjmy** z nemovitostí můžeme rozdělit na základní dvě skupiny, tou první je příjem z pronájmu a tou druhou je příjem z prodeje nemovité věci.

Příjem z pronájmu nemovité věci se řídí zákonem o dani z příjmů a je charakterizován v § 9. Příjmy z pronájmu můžeme ještě před jejich zdaněním snížit o výdaje vynaložené na jejich dosažení a udržení (jedná se např. o náklady na správu objektu, jeho údržbu a opravy a především odpis). Pokud poplatník nechce vést jednotlivé příjmy a výdaje, může využít tzv. paušální výdaje ve výši 30 %, maximálně však 600 000 Kč. Pokud je pronajímáno více nemovitostí musí jejich majitel použít u všech stejnou metodiku (skutečné výdaje nebo paušál).

Příjem z prodeje nemovitosti se daní dle § 10 zákona o daních z příjmů. Základem daně je rozdíl mezi příjmy a výdaji, kterými mohou být pořizovací cena nemovitosti, náklady spojené s prodejem nemovitosti, provize realitní kanceláři a daň z nabytí nemovitých věcí. Podrobný popis je dále v samotné podkapitole – daň z příjmů.

### **4.2 VÝDAJE**

Výdaje obsahují více samostatných skupin, které budou dále detailně rozepsány. Nejčastějšími druhy výdajů jsou:

- správa,
- opravy a údržba,
- daně,
- odpisy,
- úroky z úvěrů,
- pojištění.

Pečlivé stanovení jednotlivých kategorií výdajů je jedním z nejdůležitějších hledisek hodnocení zvolené investice. Především opravy by měly být stanoveny podrobným rozpočtem, aby byla zjištěná jejich pravděpodobná výše. Nemalou roli hrají také poplatky spojené s daněmi a pojištěním nemovitosti. Výdajem majitele nemovitosti však nejsou

náklady, které se vyúčtují oproti zálohám za plnění poskytovaná společně s nájmem, jako jsou platby za teplo, elektřina či vodné a stočné.

#### **4.2.1 Správa**

Správa nemovitosti je označována jako soubor činností, které zajišťují bezproblémové využívání nemovitosti jejími nájemníky, odstraňuje překážky ve správném chodu. Správu nemovitosti si může vlastník zajišťovat sám nebo pomocí externí společnosti nebo jedince. Náplní práce správce nemovitosti je pravidelná kontrola a hlášení případných problémů a poruch, zajištění úklidu společných prostor, obstarává také smlouvy a vyúčtování dodávek služeb a médií (elektrická energie, voda, teplo, plyn, provoz výtahu, pojištění a odpady). V případě větších oprav, rekonstrukcí či modernizací může správce organizovat výběrové řízení na dodavatele. Dále může zajišťovat technický dozor investora na prováděných opravách a údržbě nemovitosti. Správu nemovitostí hradí její vlastník, pokud je nemovitost ve spoluvlastnictví více osob (společenství vlastníků jednotek) mohou se skládat dlouhodobé zálohy na případné budoucí opravy a rekonstrukce většího rozsahu.

#### **4.2.2 Opravy a údržba**

Jako první by měla být provedena stavební prohlídka objektu a zpracování odborného posudku na stav nemovitosti. Následnou pravidelnou údržbou by se mělo především předcházet závažnějším poruchám a jejich nákladným opravám. Údržba zahrnuje provozní údržbu objektu, preventivní kontrolu stavebních částí, údržbu technických zařízení, koncových prvků instalací či osvětlení. Provedené opravy je vhodné evidovat, díky čemuž můžeme sledovat záruční doby jednotlivých předmětů. Domovníká činnost zahrnuje pravidelnou kontrolu funkčnosti a drobné opravy. Údržba zahrnuje nejen samotný objekt, ale také související pozemky. Pravidelné revize mohou účinně předcházet poruchám, ale jsou také nařízené v různých intervalech, které se liší dle druhu:

- elektroinstalace,
- plynoinstalace,
- hromosvod,
- kotelny,
- komíny,
- výtahy.

Opravy následují po zjištění nežádoucího stavu předmětů či konstrukcí. Oprava může být částečná nebo celková výměna, záleží na rozsahu poruchy.

#### **4.2.3 Daně s nemovitou věcí související**

Velmi důležitou část nákladů, které jsou často opomíjeny, tvoří daně spojené jak s pořízením nemovitosti, tak i s jejím provozem. Problematika daní zvyšuje vynaložené investiční náklady a negativně ovlivňuje průběžně vytvářené cash flow. V této oblasti se můžeme nejčastěji setkat s těmito druhy daní:

- daň z nabytí nemovitých věcí,
- daň z nemovitých věcí,
- daň z přidané hodnoty,
- daň z příjmu.

##### ***Daň z nabytí nemovitých věcí***

Daň z nabytí nemovitých věcí byla dříve známá jako daň z převodu nemovitosti (Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti). Nově Zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí. Daň se odvádí z úplatných převodů nemovitostí, tedy z prodeje nemovitosti. Výše daně je stanovena na 4 % z nabývací hodnoty. (22)

Základem daně z nabytí nemovitých věcí je nabývací hodnota snížená o uznatelné výdaje. Nabývací hodnotou je:

- a) sjednaná cena,
- b) srovnávací daňová hodnota,
- c) zjištěná cena,
- d) zvláštní cena.

Nabývací hodnota je vyšší hodnota z dvojic sjednaná cena a srovnávací daňová hodnota. Srovnávací daňová hodnota je částka odpovídající 75 % ze směrné hodnoty (určena finančním úřadem) nebo zjištěné ceny (znalecký posudek). Ocenění pro účely daně se provádí ke dni nabytí nemovitosti.

Ke dni 1. listopadu 2016 nabyla účinnosti novela č. 254/2016 Sb., kterou se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí. Podle novely

č. 254/2016 Sb. bude nyní daň z nabytí nemovitých věcí platit vždy nabyvatel, tedy kupující v případě obchodu.

Finanční správa ke zmíněné novele vydala informaci shrnující všechny zásadní změny, které novelou nabývají platnosti:

*a) „Změna týkající se osoby poplatníka daně*

*Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je vždy nabyvatel. Novelou zákonného opatření došlo ke sjednocení osoby poplatníka daně z nabytí nemovitých věcí v osobě nabyvatele.*

*b) Změny týkající se předmětu daně*

- *Změna týkající se zdanění v případě přeměny právnických osob.*
- *Změna koncepce zdanění nabytí inženýrských sítí.*
- *Rozšíření předmětu daně na případy prodloužená práva stavby.*

*c) Změny týkající se základu daně*

- *Rozšíření možnosti použití směrné hodnoty.*
- *Určení základu daně v případě směny nemovitých věcí.*

*d) Změna týkající se osvobození od daně*

- *Změna koncepce osvobození nových staveb a jednotek.*
- *Zavedení úplného osvobození nabytí nemovitých věcí územními samosprávnými celky.“ (6)*

### ***Daň z nemovitých věcí***

Daň z nemovitých věcí se řídí zákonem o dani z nemovitých věcí č. 338/1992 Sb., ve kterém je rozdělen předmět daně na pozemky, stavby a jednotky. Poplatníkem daně je vlastník stavby nebo zdanitelné jednotky, přičemž základem daně je zastavěná plocha v m<sup>2</sup>.

**a) Daň z pozemků**

- *Zemědělské*

Základem daně je cena půdy vynásobená její výměrou, cena je určena vyhláškou č. 412/2008 Sb. Sazbu daně následně zjistíme vynásobením základu daně s koeficientem (0,75 % - orná půda, chmelnice, vinice, zahrady a ovocné sady; 0,25 % - trvalé travní porosty, hospodářské lesy a rybníky s chovem ryb).

- *Ostatní*

V těchto případech je daň určena sazbou za m<sup>2</sup>. Stavební pozemky mají základní sazbu 2 Kč/m<sup>2</sup>. Vliv má také velikost obce, ve které se stavební pozemek nachází a to koeficientem od 1-4,5, samotná obec také může obecně závaznou vyhláškou koeficient snížit nebo o jeden stupeň zvýšit.

**b) Daň ze stavebních jednotek**

Tato daň je také určena sazbou za m<sup>2</sup> a to podle druhu budovy – budovy obytného domu, pro rodinnou rekreaci či rodinné domy, garáže vystavěné odděleně a ostatní. Dále se postupuje obdobně jako u ostatních pozemků, vynásobí se tedy koeficientem dle velikosti obce, přičemž ta jej může snížit nebo o jeden stupeň zvýšit. (21)

***Daň z přidané hodnoty***

Daň z přidané hodnoty reguluje zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. V České republice existují 3 sazby a to základní (21 %) a první snížená (15 %) a druhá snížená (10 %). V případě stavebnictví se uplatňují obě zmíněné sazby. V případě výstavby sociálních bytů a domů případně jejich oprav se uplatňuje snížená sazba, tedy 15 %. Naopak při nákupu stavebního materiálu je využita sazba základní 21 %.

Zásadní význam má také to, zda se jedná o novou nemovitost nebo o nemovitost starší 5 let. Při nabytí nové nemovitosti se odvádí daň z přidané hodnoty v zákonné výši 15 % při splnění daných podmínek. Na druhou stranu u nemovitých věcí starších 5 let se daň z přidané hodnoty neodvádí za předpokladu splnění daných podmínek. (19)

***Daň z příjmů***

Daň z příjmů se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, poplatníky můžeme rozdělit na právnické osoby (dále jen PO) a fyzické osoby (dále jen FO). Rozdělení poplatníků daně určuje také procentní sazbu pro jednotlivé skupiny, FO – 15 % a PO – 19 % ze základu daně. Základem daně je částka, o kterou příjmy plynoucí poplatníkovi ve zdaňovacím období přesahují výdaje prokazatelně vynaložené na jejich dosažení, zajištění a udržení. Zjednodušeně řečeno je základem daně rozdíl mezi příjmy a



výdaji, které se dělí na daňově uznatelné a daňově neuznatelné. Zdaňovacím obdobím může být jak kalendářní rok, tak i rok hospodářský.

Tato práce bude dále pojednávat o FO, a proto vyjmenujeme co je předmětem daně z příjmů FO:

- příjmy ze závislé činnosti,
- příjmy ze samostatné činnosti,
- příjmy z kapitálového majetku,
- příjmy z nájmu,
- ostatní příjmy. (20)

Daň z příjmu u FO při prodeji nemovitých věcí se vypočítá z rozdílu mezi pořizovací cenou nemovité věci a její cenou prodejní. Avšak platí zde několik podmínek pro osvobození od této daně.

Jestliže se jedná o prodej rodinného domu nebo jednotky (která nezahrnuje nebytový prostor) a souvisejícího pozemku je tento zisk osvobozen od daně z příjmů, pokud:

- Prodávající měl v nemovitosti nejméně dva roky bezprostředně před prodejem bydliště (při prodeji ze společného jmění manželů stačí jeden z nich). Bydliště může a nemusí být shodné s trvalým pobytem, nýbrž se jedná o místo, kde prodávající skutečně žil (platí svým jménem např. faktury za energie).
- Prodávající měl v nemovitosti bydliště po dobu kratší, ale získané finanční prostředky použije do dvou let k uspokojení vlastní bytové potřeby.
- Pokud doba mezi nabytím nemovité věci a jejím prodejem přesáhla pět let, lhůta začíná dnem nabytí pozemku.
- V případě dědictví nemovitosti bývá v praxi obvyklé, že dědici téměř okamžitě prodávají zděděnou nemovitou věc. Tato možnost je přípustná, jelikož je uvažováno, že podmínku držby nemovité věci déle než 5 let splnil zesnulý.
- Převod práv družstevního bytu je osvobozen od daně z příjmů, jelikož se jedná pouze o převod členských práv družstva. (33)

Pokud prodávající nesplní žádnou ze zmíněných podmínek pro osvobození od daně z příjmů, musí podat daňové přiznání. Daňové přiznání za předchozí rok podává občan finančnímu úřadu následující rok a to do 1. dubna (pokud tento den připadá na sobotu nebo neděli je posledním dnem následující pondělí).

#### 4.2.4 Odpisy

Odpisy vyjadřují opotřebení majetku ve finančních jednotkách za určité období. Suma zaplacená za dlouhodobý hmotný majetek je daňově uznatelná a to postupně (v jednotlivých letech) právě formou odpisů. Výše a způsob výpočtu odpisů se řídí zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů. Doba odepisování majetku se liší dle jeho zařazení do odpisových skupin. Existuje 6 odpisových skupin dle doby životnosti dlouhodobého majetku a doba odepisování se pohybuje v rozmezí 3 -50 let.

Odpisy jsou považovány za náklad, jelikož snižují hospodářský výsledek. Smyslem samotného odepisování je rozložení vynaložené pořizovací ceny majetku do delšího časového období. Rozlišujeme dva základní druhy odpisů a to:

- **Účetní odpisy**
  - Udávají přehled o opotřebení majetku a jeho skutečné hodnotě.
- **Daňové odpisy**
  - Slouží především pro stanovení daně z příjmů.

Daňové odpisy můžeme vypočítat dvěma základními způsoby, volba varianty odepisování je zcela na vlastníkově, ale je nutné ji dodržet po celou dobu odepisování. Základem pro výpočet je pořizovací cena, což je cena pořízení a náklady s pořízením související. Takto vypočítané odpisy se zaznamenávají do karet majetku.

- **Lineární odpisy**

$$O = VC * \frac{OS}{100} \quad (4-1)$$

O... odpis v Kč

VC... vstupní cena

OS... odpisová sazba (%)

- **Zrychlené odpisy**

**První rok**

$$O_1 = \frac{VC}{K_1} \quad (4-2)$$

**Další roky**

$$O_n = \frac{2 * ZC}{(K_n - n)} \quad (4-3)$$

K... koeficient odepisování stanovený pro jednotlivé roky

ZC... zůstatková cena

N... počet let odepisování

#### **4.2.5 Úroky z úvěru**

Financování pomocí úvěru je v dnešní době běžnou praxí a mnohdy i nezbytnou záležitostí. Získání úvěru nebo půjčky jako takové není předmětem daně z příjmu, stejně tak splátky jistiny. Cenou získaného úvěru nebo půjčky jsou úroky a poplatky s ním spojené (vyřízení a správa úvěrového účtu). Ve chvíli kdy jsou tyto úroky zaplacený, stávají se daňově uznatelnými náklady, čímž se zahrnují do daňového základu, respektive jej snižují. Finanční náklady ve formě úroků jsou uznány za dodržení podmínek stanovených v zákoně č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Pokud vlastník splácí hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření ať už překlenovacího nebo běžného, může si z daňového základu odečíst až 300 000 Kč ročně, maximálně ovšem 25 000 Kč za každý měsíc splácení. Potvrzení o zaplacených úrocích za předešlý rok banky zasílání automaticky již v lednu následujícího roku. Podmínkou tohoto snížení daňového základu je využití úvěru či půjčky na bytovou potřebu – výstavba, koupě, rekonstrukce či modernizace určená pro trvalé bydlení vlastníka, druhého z manželů, rodičů, potomků nebo prarodičů.

#### **4.2.6 Pojištění**

Účelem pojištění je krýt výdaje spojené se znovupořízením majetku způsobené živelnou katastrofou, požárem, výbuchem, krádeží, vandalismem, sesuvem půdy, vichřicí, nebo jinými neočekávanými událostmi. Rozlišujeme základní dva druhy pojištění a to je pojištění domácnosti a nemovitosti.

Pojištění domácnosti zahrnuje vybavení domu či bytu. Jedná se tedy o elektrospotřebiče, počítač, televizi, rádio, ceniny, šperky a klenoty, sportovní potřeby, případně i knihy a oblečení. V rámci tohoto pojištění mohou být pojištěny také stavební součásti jako je podlaha, kuchyňská linka, vana, umyvadlo a obklady. Zpravidla se pojištění vztahuje také na sklep a půdu.

Pojištění nemovitosti se vztahuje na stavbu jako takovou, tedy základy, stěny, omítky, stropy, krov, střešní plášť, dveře, okna a okapy. Do tohoto typu pojištění mohou být zahrnuty i vedlejší stavby jako například zahradní domek, bazén, kůlna či plot.

Výsledná cena pojištění se odvíjí od poměru krytí pojistné události, spoluúčasti a lokalitě, ve které se nemovitost nachází.

## 5 CENA A HODNOTA NEMOVITOSTI

V praktické části bude stěžejním výsledkem zjištění hodnoty nemovitosti, od které se budou odvíjet další výpočty. Z tohoto důvodu a také proto, že se pojmy cena a hodnota často zaměňují, bude tato kapitola zaměřena na jejich specifikaci a srozumitelné odlišení.

### 5.1 CENA

Pojem cena je dle mezinárodních oceňovacích standardů (dále jen IVS) charakterizována jako: „Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek či službu. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.“ (29, str. 3) Jinými slovy cena vyjadřuje reálný projev trhu a to v podobě nabízené, poptávané nebo sjednané prodejní ceny do jisté míry s přihlédnutím k mimořádným okolnostem trhu. (14, str. 22)

Aktuálně je v rámci českého trhu používáno více označení cen, a proto budou ty nejpoužívanější druhy níže vysvětleny.

**Cena obvyklá** je definována ve dvou zákonných předpisech, pokaždé odlišně. První definice se nachází v zákoně o cenách druhá níže citovaná v zákoně o oceňování majetku.

*„Cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*

*Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.*

*Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.*

*Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. (25)*

**Mimořádnou cenou** se rozumí „*cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti*...“ (25)

**Cena zjištěná** bývá někdy chybně označována jako cena administrativní. Jedná se o peněžní částku zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jinak než cena obvyklá nebo mimořádná. Jiným způsobem ocenění je nákladový, výnosový nebo porovnávací způsob a dále ocenění dle jmenovité hodnoty, účetní hodnoty, sjednané ceny a kurzového rozdílu. Tato cena bývá nejčastěji využívána pro daňové účely.

**Cena reprodukční** označuje peněžitou částku, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tedy v době kdy o ní účtujeme, bez odpotřebení, jako novou. Též označovaná jako věcná hodnota.

**Cena pořizovací** je využívána především pro potřeby účetnictví. Vzhledem k jejímu použití je logické, že její definici nalezneme v zákoně č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Cena pořizovací je peněžní částka, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. (26) Mezi náklady s pořízením související patří přeprava, pojistné, montáž a uvedení do provozu, clo, atd. Někdy je cena pořizovací označována jako cena historická.

**Cena sjednaná** je charakterizována v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách a vyjadřuje peněžní částku sjednanou při nákupu a prodeji zboží. (24) Výše této ceny odráží realitu na daném trhu, může se jednat o ceny volné, regulované nebo ovlivněné mimořádnými okolnostmi trhu.

## 5.2 HODNOTA

Profesor Bradáč rozumí pod pojmem hodnota ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztahy mezi nabízeným zbožím či službami na jedné straně a na druhé straně vztah mezi kupujícím a prodávajícím. (2, str. 18) Hodnota bývá zjištěná odhadem na základě analýzy, jedná se tedy o odhad pravděpodobné ceny, která by byla uskutečněna mezi prodávajícím a kupujícím. Z ekonomického hlediska považujeme nemovité věci za statky, jejichž hodnota se odvíjí od dvou základních vlastností:

- schopnost přinášet užitek.
- omezené množství tohoto statku. (4, str. 63)

Užitek přinášený nemovitostmi vnímá každý účastník trhu trochu jinak, individuálně. Obecně tedy platí, že čím vyšší je užitek z nemovité věci pro účastníka trhu, tím má pro něj

samozřejmě vyšší hodnotu, a tím pádem je za něj kupující ochoten více zaplatit. Cena je tedy ovlivněna individuálním vnímáním kupujícího a přiřazené hodnotě ať už kupujícím či prodávajícím.

*„Hodnota je také označována jako nabízená, požadovaná nebo skutečně zaplacená částka, vycházející z hodnoty, kterou nemovitosti přiřazují kupující a prodávající dle množství a užitečnosti nemovitosti.“* (14, str. 21)

Navzdory všeobecně užívanému pojmu “oceňování nemovitostí” který užívá jak laická veřejnost, tak i právní předpisy, se ve výsledku zabývá určováním hodnoty nemovitostí. Výsledným oceněním nemovitosti tedy není její cena, nýbrž její hodnota.

U jednotlivých druhů nemovitostí rozlišujeme odlišné hodnototvorné faktory, které působí na její hodnotu:

- **Pozemky** – výměra, územní plán, způsob využití, svažitost, tvar pozemku, dostupnost inženýrských sítí, věcná břemena a případná ekologická zátěž.
- **Byty** – velikost bytové jednotky, dostupnost obchodů, dopravy, škol, nemocnic, konstrukce domu, orientace domu, vybavenost a druh vlastnictví.
- **Administrativní budovy** – konstrukce budovy, typ a využití, dopravní dostupnost, parkování, kancelářské plochy.
- **Haly a sklady** – konstrukce budovy a její umístění, dopravní dostupnost, typ a využití, kancelářské prostory. (7, str. 45)

Tak jako cena má i pojem hodnota více kategorií, které jsou běžně používány, níže bude vysvětlen jejich význam.

**Věcná hodnota** je reprodukční cena snižená o částku odpovídající přiměřenému opotřebení věci obdobných vlastností (snižování může být např. o náklady vynaložené na opravu vážných závad znemožňující používání věci). Věcná hodnota bývá zjištěna za pomoci nákladového způsobu ocenění.

**Tržní hodnota** je definována v IVS jako *„odhadovaná částka, za kterou by měl být k datu ocenění majetek směněn mezi dobrovolně zainteresovaným kupujícím a prodávajícím, při transakcích prováděných za obvyklých podmínek, po řádném provedení marketingu a tam, kde všechny strany jednájí informovaně, obezřetně a bez donucení.“* (29, str. 7)

## 5.3 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí využívá dva základní principy, které se odlišují přístupem k samotnému ocenění. Prvním z nich je tzv. ocenění nemovitostí pro administrativní účely a druhou je tržní oceňování nemovitostí, které bude dále využito v praktické části.

Ocenění pro administrativní účely se používá, pokud je zapotřebí nemovitou věc ocenit dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a platné prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Zmíněným zvláštním předpisem získáme cenu zjištěnou, která bývá nejčastěji využita k administrativním účelům. Tento způsob ocenění je využíván především v případech, kdy chceme určit např. cenu nemovité věci z důvodu zdanění. Dané ocenění je použito především proto, aby bylo možné cenu regulovat a nastavit tak, aby nastaly stejné podmínky pro všechny daňové poplatníky.

Ocenění na tržních principech je využito v případě, že je oceňován majetek či služba právním předpisem upravujícím oceňování majetku hodnotou tržní nebo cenou obvyklou. Tento postup se využívá např. při potřebě zajištění hypotečního úvěru. Tržní ocenění je odhad hodnoty majetku, který probíhá dle všeobecně uznávaných zásad pro ocenění.

Znalecké posudky představují odborné posouzení věci buďto soudním znalcem nebo znaleckým ústavem. Znaleckou činnost upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Náležitosti znaleckých posudků jsou dány legislativou případně požadavky soudu, obvykle v trestním řízení a občanskoprávním řízení, ale mohou být využity i v obchodních vztazích. Jejich využití je široké od nákupu a prodeje majetku, majetkových vypořádání, úvěry, leasingy až po určení výše škod při pojistných událostech. Z těchto důvodů je zpravidla vyžadují soudy, obecní a krajské úřady, finanční úřad, advokáti, exekutoři, případně obchodníci. Znalecký posudek obsahuje popis předmětné skutečnosti, seznam požadovaných otázek a odpovědí, znaleckou doložku, podpis znalce a otisk pečeti.

Pro zpracování znaleckého posudku k oceňované nemovitosti je potřeba několik základních podkladů. Nejdůležitějším z nich je výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší než 3 měsíce. Dalšími podklady mohou být snímek katastrální mapy, geometrický plán, nabývací titul (kupní smlouva, darovací smlouva, doklady o dědickém řízení, atd.), kompletní a aktuální projektová dokumentace případně územní rozhodnutí, stavební povolení i územní plán obce. V některých případech mohou být požadovány další smlouvy jako např. nájemní smlouvy, smlouvy o věcných břemenech a zástavách. Potřebné dokumenty se mohou lišit v závislosti na druhu oceňované nemovitosti.

Jak již bylo zmíněno, v praktické části bude zjišťována tržní hodnota zvolené nemovitosti. Tržní oceňování využívá především těchto 3 základních principů ocenění:

- nákladová metoda,
- výnosová metoda,
- porovnávací metody.

V tržním ocenění existuje více přístupů k ocenění nemovitostí, které jsou vyjmenovány výše a budou následně vysvětleny a popsány.

### 5.3.1 Nákladová metoda

Samotný název napovídá, že tato metoda je založena především na analýze nákladů. Předpokladem této metody je také to, že kupující nezaplatí za opotřebenou věc víc než by zaplatil za obdobnou věc novou. Výpočet spočívá ve stanovení výchozí hodnoty označované také jako reprodukční pořizovací hodnota. Výchozí hodnota udává náklady, které by bylo nutné vynaložit, kdybychom chtěli v současné době pořídit stejnou věc na stejném místě. Takto zjištěná hodnota se musí snížit o vypočítané opotřebení dané věci. Opotřebení neboli amortizace je vyjádřena v %, představuje snížení užitných vlastností oproti výrobku novému, bezvadnému. Technická hodnota stavby taktéž vyjádřena v % představuje zbytkovou užitečnou životnost v porovnání s věcí novou. Můžeme ji zjistit tak, že od hodnoty 100 odečteme opotřebení. Tíženou výchozí hodnotu tedy zjistíme pomocí vzorce, který obsahuje všechny výše popsané hodnoty. (14, str. 60)

$$HN = HV * \frac{TH}{100} \quad (5-1)$$

HN... hodnota nákladová

HV... hodnota výchozí

TH... technická hodnota

Mezi nejvyužívanější metody stanovení výchozí hodnoty stavby patří:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- agregované položky,
- cenové ukazatele. (14, str. 60)



Z vyjmenovaných metod je nejjednodušší a nejrychlejší metoda cenových ukazatelů nebo-li technicko-hospodářských ukazatelů. Jedná se o porovnání oceňované stavby s podobnou stavbou, u níž známe pořizovací náklady. Existují katalogy cen realizovaných staveb či technicko-hospodářských ukazatelů, které jsou vydávány např. společností URS Praha, a.s. nebo RTS Brno, a.s. Způsob výpočtu bude níže ve stručnosti popsán:

1. Na základě projektové dokumentace nebo dle skutečného zaměření stavby se zjistí zvolená výměra – obestavěný prostor v m<sup>3</sup>.
2. Ve zvoleném katalogu vybereme stavbu se stejným případně obdobným provedením a parametry. V určené kategorii bude zjištěn cenový ukazatel označovaný jako jednotková cena vyjádřená v korunách za metr krychlový (Kč/m<sup>3</sup>).
3. Stanoví se korekční koeficient na základě porovnání provedení oceňované nemovitosti se stavbou vybranou v katalogu. Zohlední se cenové podíly konstrukcí, vybavení a jejich rozdíly u obou nemovitostí.
4. Vypočítáme jednotkovou cenu upravenou:

$$JCU = JC * K \quad (5-2)$$

JCU... jednotková cena upravená

JC... jednotková cena

K... korekční koeficient

5. Výsledkem je zjištění výchozí hodnoty, dle vzorce:

$$VH = OP * JCU \quad (5-3)$$

VH... výchozí hodnota

OP... obestavěný prostor

JCU... jednotková cena upravená (14, str. 63)

Nákladovým způsobem se zjistí pouze hodnota stavby, jelikož nákladový přístup není možné použít při ocenění samotného pozemku. U pozemků totiž není možné určit reprodukční pořizovací hodnotu, jelikož se jedná o předmět, který má přírodní charakter a dále u něj není možné určit opotřebení.

Pokud tedy aplikujeme nákladový přístup, musíme zjistit hodnotu pozemku jiným způsobem a ten následně přičíst k hodnotě stavby, venkovních úprav a trvalých porostů.

### 5.3.2 Výnosová metoda

„Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitostí jako věci, která má přinášet výnos.“ (8, str. 267). Zjednodušeně řečeno představuje výnosová hodnota nemovité věci součet všech předpokládaných budoucích výnosů přepočtených na současnou hodnotu (odúročeny – diskontovány). Výnosová hodnota je tedy rovna kapitálu, který musíme v současnosti uložit při dané úrokové míře, aby v budoucnu přinesl stejný výnos jako investice do nemovitosti.

Výnosovou metodou zjistíme hodnotu věci součtem jejich budoucích diskontovaných příjmů, jelikož při oceňování touto metodou se na nemovitou věc pohlíží jako na investici. Postup výpočtu je následující:

1. Nejprve musíme zjistit čistý roční zisk z nemovité věci (investice), ten však nepředstavuje veškeré přijaté nájemné. Musíme si uvědomit, že nájemné představuje pouze hrubý výnos, který musíme očistit o vynaložené náklady. Nákladům spojených s provozem nemovitých věcí je věnována předchozí kapitola 4.2, jen pro připomenutí se jedná o správu objektu, opravy a údržbu, daně, odpisy a pojištění. Čistý zisk zjistíme následně:

$$CZ = V - N \quad (5-4)$$

CZ... čistý zisk

V... výnosy

N... náklady

2. Míra kapitalizace má na konečný výsledek zásadní vliv. Její stanovení je poměrně složité, ale opravdu velmi důležité pro správný výsledek. Jedním ze způsobů výpočtu je:

$$r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{CZ}{CP} * 100$$

r... diskontní míra (5-5)

n... počet porovnatelných objektů

ČZ... čistý zisk

CP... dosažená prodejní cena

3. Vzhledem k životnosti nemovité věci a k době trvání vzniku výnosů z této nemovitosti, rozlišujeme několik druhů výnosových metod. Mezi výnosové metody řadíme:

- **Věčná renta**

- Nejběžnější metoda s předpokladem neproměnlivých výnosů nebo jen zanedbatelně a to po relativně dlouhou dobu. Vypočítá se následovně:

$$HV = \frac{CZ}{r} * 100 \quad (5-6)$$

HV... hodnota výnosová

CZ... čistý zisk

r... diskontní sazba

- **Dočasná renta**

- Tento způsob výpočtu se používá pokud je očekáván značný rozdíl ve výnosech v jednotlivých letech, popřípadě bude těchto výnosů dosahováno pouze omezenou dobu.

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{(100 + r)^t} * 100$$

HV... hodnota výnosová (5-7)

Zt.... zisk v jednotlivých letech

r... diskontní míra

t... jednotlivé roky

- **Diskontované peněžní toky**

- Výpočet touto metodou je náročnější a bude použit v praktické část, z tohoto důvodu se bude problematice této metody věnovat samostatná kapitola.

Při výpočtu hodnoty nemovitosti pomocí výnosové metody je důležité dát si pozor na porovnávání objekty především na to, z čeho plynou jejich výnosy. Musíme rozlišit, zda se jedná o pronájem pozemku se stavbou nebo pouze samotné stavby.

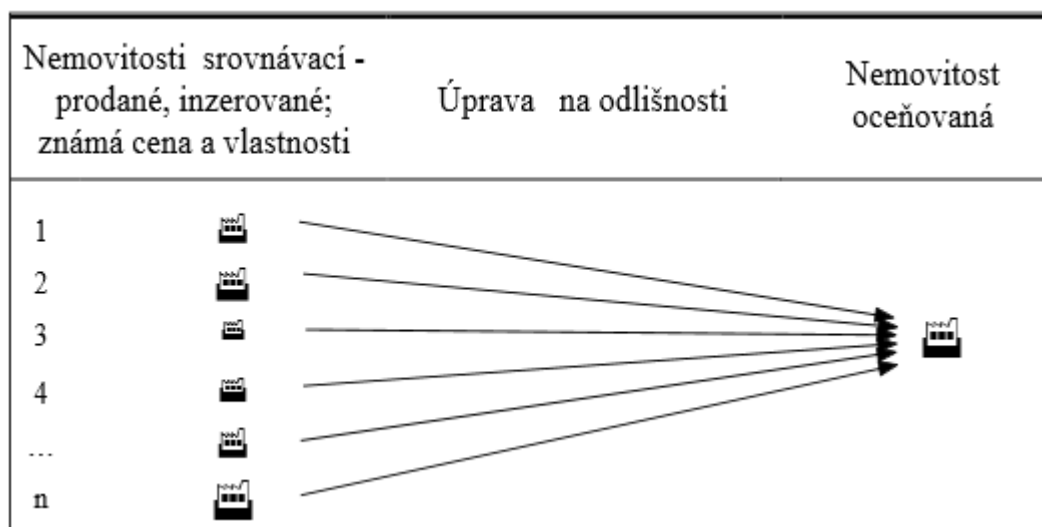
### 5.3.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je někdy také nazývaná metodou komparativní. Základem této metody je porovnání věci s věcí stejnou nebo srovnatelnou a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tuto metodu je možné využít pouze v případě, že je k dispozici dostatečné množství srovnávacích objektů a to jak z hlediska jejich podobnosti, užitku, srovnatelnosti a časové aktuálnosti. Komparativní metoda vhodně odráží aktuální situaci na daném trhu a to proto, že je ovlivněna současně působící nabídkou a poptávkou. Trh je ovlivněn základními zákonitostmi platícími v tržním prostředí a to zákonem rostoucí nabídky i zákonem klesající poptávky. Na výslednou tržní hodnotu objektu má vliv také region, ve kterém se nachází, dopravní dostupnost, bezpečnost, životní prostředí, atd.

Porovnávací hodnotu zjistíme srovnáním s objekty, u kterých známe cenu a následnou úpravou, pokud se jedná o objekty horších nebo lepších vlastností. Při zjišťování porovnávací hodnoty můžeme využít dvou základních metod:

- **Metoda přímého porovnání**

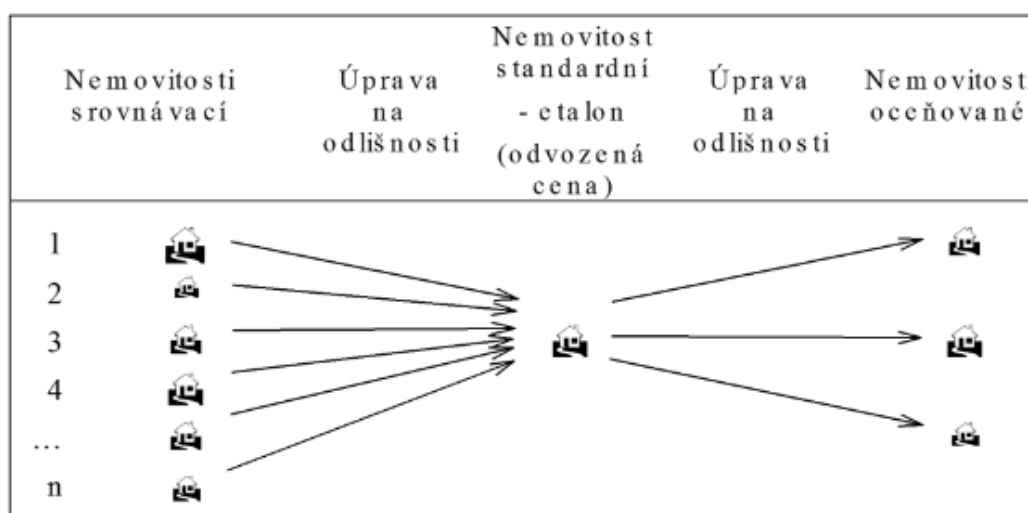
- Principem této metody je porovnání každé nemovité věci z vytvořené databáze porovnatelných objektů, u kterých známe dosaženou prodejní cenu s oceňovanou nemovitou věcí. Rozdílnost obou objektů se vyjádří koeficientem odlišnosti. Zmíněný koeficient odlišnosti zohledňuje nejen rozdílnost vlastností samotných objektů, ale také jejich okolí. Metodu velmi přesně definuje následující obrázek.



Obrázek 2: Metoda přímého porovnání  
(zdroj a zpracování: 13)

- **Metoda nepřímého porovnání**

- Metoda nepřímého porovnání je také nazývána jako metoda bazická. Základem této metody je vytvoření tzv. etalonu tedy objektu, který má přesně definovanou cenu a vlastnosti. Cena takto vytvořeného objektu je stanovena pomocí zpracované databáze nemovitých věcí. Tuto metodu volíme, pokud víme, že budeme databázi srovnávacích objektů používat opakovaně k ocenění objektů daného druhu. Etalon je průměrný, standardní objekt. Index odlišnosti představuje vliv všech hlavních vlastností nemovitosti, které mají vliv na rozdíl v ceně, zjistíme jej jako součin koeficientů odlišnosti. Metodu opět velmi názorně vystihuje následující obrázek.



*Obrázek 3: Metoda nepřímého porovnání  
(zdroj a zpracování: 13)*

- Mezi tento druh ocenění patří například metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny (dále jen SJTC), která se používá pro ocenění pozemků.

## 6 EKONOMICKÁ EFEKTIVNOST

V této kapitole se budeme věnovat základním ukazatelům ekonomické efektivity, díky kterým můžeme hodnotit různé investiční projekty a dále o nich rozhodovat. Existuje řada metod, které zjistí nejen to, zda bude projekt ziskový a finančně proveditelný, ale také to, který z posuzovaných projektů je výhodnější. Podrobně popíšeme metody hodnocení, mezi které patří především doba návratnosti, čistá současná hodnota, index rentability a vnitřní výnosové procento. Zmíněné ukazatele měří finanční výnosnost vynaložených peněžních zdrojů na realizaci projektu. Objasníme si také základní vstupy, jako je diskontní sazba a její výpočet.

Vzhledem ke vnímání a zohledňování faktoru času příslušnými metodami hodnocení efektivity investic je můžeme rozdělit na:

- Statické metody
- Dynamické metody

**Statické metody** nerespektují faktor času a používají se tedy v případech, kdy nemá faktor času podstatný vliv. Díky tomuto aspektu jsou jednodušší a mezi uživateli oblíbené. Můžeme je však využít pouze v případech, kdy jednorázově nakupujeme majetek, jako jsou např. stroje s krátkou životností 1-2 roky. I v tomto případě by bylo dobré zohlednit faktor času, ale neměl by až tak zásadní vliv na ohodnocení a následný výběr. Mezi tyto metody patří především *prostá doba návratnosti*.

**Dynamické metody** respektují faktor času. Tyto metody se aplikují na složitější investiční rozhodování, kdy je potřeba zohlednit delší dobu ekonomické životnosti dlouhodobého majetku. Většina projektů tedy v praxi využívá dynamických metod, které zohledňují čas a můžeme díky nim rozhodnout o přijetí či zamítnutí projektu. Řadíme zde:

- a) Diskontovaná doba návratnosti*
- b) Čistá současná hodnota*
- c) Index rentability*
- d) Vnitřní výnosové procento*

Jiným hlediskem dělení metod hodnotící efektivity investic je rozdělení dle jejich výsledků. První metodou je nákladové hodnocení (*metoda průměrných ročních nákladů*), druhou je ziskové hodnocení (*doba návratnosti*) a poslední vychází z peněžních toků projektu (*čistá současná hodnota, index rentability, vnitřní výnosové procento*). (9, str. 77)

## 6.1 DISKONTNÍ SAZBA

*„Diskontní sazba představuje očekávanou výnosnost projektu investorem. Kromě faktoru výnosnosti (časové hodnoty peněz) v sobě zahrnuje i riziko spojené s investovaným kapitálem.“ (12, str. 32)*

Diskontní sazba ve výpočtech představuje časovou hodnotu peněz. Podstatou diskontní sazby je posouzení ekonomické a finanční efektivnosti projektu v průběhu celého životního cyklu. Rozeznáváme dvě základní diskontní sazby, dle účelu použití – finanční diskontní sazba a sociální diskontní sazba.

Diskontní sazba plní dvě funkce. První z nich má technickou funkci a slouží k přepočtu částky, která je vydána nebo přijata na současnou hodnotu dané částky. Druhá z nich plní ekonomickou funkci a slouží jako míra výnosnosti, kterou investor očekává při přírůstku budoucího peněžního toku s ohledem na rizika spojená s touto investicí.

Finanční diskontní sazba bývá rovna nákladům příležitosti na pořízení kapitálu. Musíme zohlednit také to, že pokud použijeme finanční prostředky na realizaci vybraného projektu, nemůžeme je použít na realizaci projektu jiného. Nerealizovaný projekt vykazuje náklady obětované příležitosti tedy ztrátu příjmů. Finanční diskontní sazbu můžeme stanovit 3 základními způsoby:

- Dle úrokové sazby státních dluhopisů případně sazby komerčních bank.
- Dle mezního výnosu portfolia cenných papírů na kapitálovém trhu.
  - Touto formou se stanoví maximální mezní hodnota diskontní sazby, jelikož poměřuje výnos nejlepší investiční varianty na kapitálovém trhu s minimálním rizikem.
- Specifická úroková míra.
  - Jedná se o sazbu převzatou od projektů spolufinancovaných Evropskou unií (dále jen EU). Nejčastěji se jedná o obligace, stanoví se jako nominální výnosová míra snižená o míru inflace v EU.

Sociální diskontní sazba je využívána při hodnocení projektů, které jsou financovány z veřejných zdrojů. Cílem veřejných projektů není dosažení zisku, ale veřejný užitek zohledňující užítky a náklady působící na beneficiary.

Velikost diskontní sazby investičního projektu lze určit také pomocí výše podnikových nákladů kapitálu.

## 6.2 DOBA NÁVRATNOSTI

Dobu návratnosti lze vypočítat dvěma způsoby. Základním přístupem je prostá doba návratnosti, která neuvažuje s faktorem času, dalším složitějším přístupem je diskontovaná doba návratnosti, která naopak zohledňuje čas.

### 6.2.1 Prostá doba návratnosti

Prostá doba návratnosti představuje čas, nejčastěji počet let, za které hodnocený projekt vytvoří výnosy rovny výši investovaných nákladů. Tato metoda uvažuje s konstantními výnosy v jednotlivých letech. Výpočet prosté doby návratnosti lze vyjádřit poměrně jednoduchým vzorcem:

$$DN = \frac{IC}{R} \quad (6-1)$$

DN... prostá doba návratnosti

IC... investiční náklad

R... výnosy projektu

### 6.2.2 Diskontovaná doba návratnosti

V praxi se však běžně nesetkáváme s konstantními výnosy v jednotlivých letech hodnoceného období. Pokud jsou výnosy v letech odlišné, musíme použít výpočet pomocí diskontované doby návratnosti. Celkové výnosy zjistíme kumulativním načítáním ročních diskontovaných výnosů. Na závěr se porovnají kumulované diskontované peněžní toky s prvotními investičními náklady. Investice je výhodnější, čím kratší je doba její návratnosti. Doba návratnosti je však málo kdy rovna přesné hodnotě, většinou je v rozmezí po sobě jdoucích let.

$$DDN = (k - 1) + \frac{\sum CF_n - IC}{CF_k} \quad (6-2)$$

k-1... počet let spodní hranice intervalu

CF<sub>n</sub>... kumulované výnosy horní hranice intervalu

IC... investiční náklad

CF<sub>k</sub>... roční výnos spodní hranice intervalu



## 6.3 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA

Čistá současná hodnota označovaná zkratkou NPV z anglického – net present value, představuje přírůstek zdrojů podniku vyvolaný investováním. (15, str. 32)

Základním předpokladem tohoto ukazatele je to, že je investice efektivní v případě, kdy výnos z ní dosažený je vyšší nebo alespoň roven počátečním investičním nákladům. NPV je ukazatel, který umožňuje komplexně hodnotit projekty v delším časovém období, tedy v celém životním cyklu projektu. Uvážíme-li, že se hodnota peněz v čase mění, musíme k přepočtu výnosů v jednotlivých letech využít diskontování. Diskontováním přepočítáme hodnotu budoucích výnosů na hodnotu současnou. V některých případech se místo budoucích výnosů v jednotlivých letech uvažuje s peněžními toky v jednotlivých letech, tedy cash flow (dále jen CF). Výpočet NPV probíhá ve dvou krocích:

- a) Převedení výnosů jednotlivých let na současnou hodnotu

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

PV... současná hodnota (6-3)

R... výnosy/CF v jednotlivých letech

i... počet let od 1 do n

n... délka hodnoceného období

r... diskontní sazba v %/100

- b) Následuje stanovení NPV

$$NPV = PV - IC \quad (6-4)$$

NPV... čistá současná hodnota

PV... současná hodnota

IC... investiční náklad

NPV je nejpoužívanější a většinou také nejvhodnější i nejpřesnější metodou hodnocení ekonomické efektivnosti, jelikož její výsledek je srozumitelný v jasných rozhodovacích kritériích. Čistá současná hodnota odpovídá na otázku, zda je výhodné realizovat zvolenou investici či nikoliv. K rozhodování slouží následující ukazatele:

- **NPV < 0** => Ztrátová investice (nedosahuje požadovanou míru výnosnosti)
- **NPV = 0** => Nevýznamná investice (nemá vliv na tržní hodnotu podniku)
- **NPV > 0** => Zisková investice (zvyšuje tržní hodnotu podniku)

V momentě kdy musíme z finančních či jiných důvodů rozhodnout mezi více investičními projekty, preferujeme ten, který má nejvyšší kladné NPV.

## 6.4 INDEX RENTABILITY

Index rentability je nazýván také jako index ziskovosti, jelikož vyjadřuje, kolik Kč čistého diskontovaného výnosu připadá na jednu Kč investovaného kapitálu. Jedná se o doplňkový ukazatel ekonomické efektivnosti investičních projektů, využívaný zejména pro porovnání jednotlivých projektů mezi sebou. O přijetí investičního projektu uvažujeme v případě, že je index větší nebo roven jedné. Optimálním investicí je projekt s nejvyšším indexem rentability.

$$IR = \frac{NPV}{IC}$$

IR... index rentability (6-5)

NPV... čistá současná hodnota

IC... investiční náklad

## 6.5 VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO

Vnitřní výnosové procento nazýváme také zkratkou IRR z anglického – internal rate of return. „*Vnitřní výnosové procento představuje procentuální výnosnost projektu za celé hodnocené období.*“ (15, str. 38)

IRR číselně představuje hodnotu diskontní sazby, jestliže peněžní toky investičního projektu vytvoří nulovou NPV. Jinými slovy IRR představuje úrokovou míru, při které se počáteční investovaný kapitál rovná současné hodnotě peněžních toků z investičního projektu. Výpočet je rozdělen do více částí a na závěr je využit níže zobrazený interpolační vzorec

- a) Odhad IRR projektu a výpočet NPV pro první odhad.
- b) Pokud je NPV z prvního odhadu nižší než 0 byl původní odhad příliš vysoký. Zvolíme tedy adekvátně nižší IRR a opět vypočítáme NPV druhého odhadu.
- c) Díky přechozím propočtům získáme kladné i záporné NPV, které může aplikovat do následujícího vzorce:

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} * (r_2 - r_1)$$

IRR... vnitřní výnosové procento (6-6)

$r_1$ ... odhadované IRR pro kladnou NPV

$r_2$ ... odhadované IRR pro zápornou NPV

NPV±... čistá současná hodnota kladná/záporná

## 6.6 PENĚŽNÍ TOKY

Peněžní toky, které opravdu nastanou v peněžní podobě, se nazývají cash flow (dále jen CF) a představují základní veličinou pro následnou ekonomickou analýzu investičního projektu. Cash Flow představuje skutečný pohyb peněžních prostředků za stanovené období. Potřeba tohoto ukazatele vyplývá z nesouladu příjmů s výnosy a také výdajů a nákladů z časového hlediska. Zjednodušeně řečeno CF představuje předpokládaný přírůstek hotovosti za dané období.

V této práci bude dále využito výpočtu cash flow vzorcem pro FCFE (Free cash flow to the ekvity), tedy peněžní toky pro vlastníky. FCFE se vypočítají následovně:

- a) **Zisk před zdaněním** = Tržby – Náklady bez úroků
- b) **Čistý zisk** = Zisk před zdaněním – Daně
- c) **FCFE** = Čistý zisk + Odpisy – Investice – Splátky úvěru (3, str. 137)

Optimálním výsledkem je pokud  $FCFE > 0$ , což znamená, že investice generuje zisk. Zjištěné peněžní toky diskontujeme na současnou hodnotu. Sečtením CF v jednotlivých letech získáme kumulované CF, z hlediska finanční proveditelnosti je nutné, aby kumulované CF vykazovalo kladné hodnoty ve všech letech.

## 7 PRAKTICKÁ ČÁST

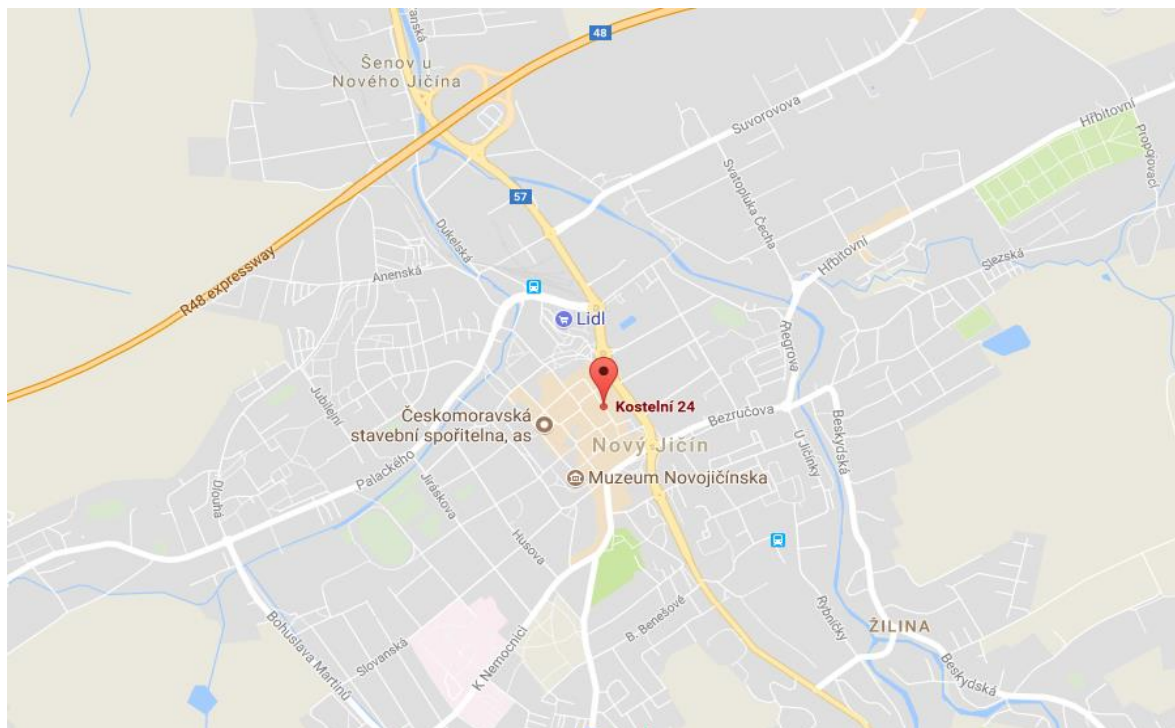
V této kapitole bude popsán konkrétní investiční projekt. Jedná se o investici do nemovitosti a zhodnocení její efektivity. Budou porovnány varianty pronájmu, ať už jako bytové jednotky či nebytové prostory – prostory sloužící k podnikání. Na základě znalostí získaných v teoretické části zjistíme cenu na místním trhu v daném časovém období a tu dále srovnáme s cenou nabízenou. Stanovíme situaci na daném realitním trhu a porovnáme adekvátní varianty pronájmu. Výsledným zhodnocením efektivity vybereme nejvýhodnější variantu.

### 7.1 POPIS NEMOVITOSTI

Jedná se o rodinný dům nacházející se ve městě Nový Jičín, Moravskoslezský kraj. Dům je situován v centru města poblíž Masarykova náměstí, svým umístěním spadá do památkové rezervace, je také zařazen mezi nemovité kulturní památky. Jedná se o dvoupodlažní dům s obytným podkrovím, nepodsklepený.

#### Identifikace vybrané budovy a pozemku

Pozemek parcelní číslo st. 109/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. pop. 24 (rodinný dům), obojí katastrální území Nový Jičín-město. Jedná se o rodinný dům na adrese Kostelní 24/10, 741 01 Nový Jičín.



Obrázek 4: Lokalita ve městě  
(zdroj: <https://www.google.cz/maps/>, zpracování: vlastní)

## Informativní výpis ze serveru www.cuzk.cz

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 109/2</a>
Obec:	<a href="#">Nový Jičín [599191]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nový Jičín-město [707414]</a>
Číslo LV:	<a href="#">56</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	112
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Nový Jičín [413500]</a> ; č. p. 24; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 109/2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 24</a>
Ulice:	<a href="#">Kostelní</a>
Adresní místa:	<a href="#">Kostelní 24/10</a>

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blažek Jiří, č. p. 409, 74257 Libhošť	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.10.2017 19:00:00.

*Obrázek 5: Informativní výpis  
(zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>, zpracování: vlastní)*

## Přístup k vybrané nemovitosti

Přístup je zajištěn po komunikaci se zpevněným povrchem na pozemku parc. č 9/4 k.ú. Nový Jičín-město (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví města Nový Jičín. Parkování přímo u domu není možné, nájemníci mohou využívat blízké centrální parkoviště.

## Fotodokumentace vybrané budovy



*Obrázek 6: Budova na ulici Kostelní 24/10*

*zdroj: <https://www.google.cz/maps/>, zpracování: vlastní)*

Hodnocený pozemek má přibližně obdélníkový tvar a je začleněn do řadové uliční zástavby v centru města. Pozemek je rovinný, orientovaný k severozápadní straně. Objekt byl dle dostupných informací realizován jako součást objektu p. č. 109/1 a to jako jeho hospodářská součást v roce 1850 (1 NP). V roce 1900 došlo k dostavbě 2 NP a přístavby, od té doby objekt sloužil k bydlení a měl i výrobní část. Jedná se tedy o objekt přestárlý s různými daty realizace. Technický stav odpovídal použité stavební technologii, avšak prvky dlouhodobé životnosti jsou bez zásadnějších poruch.

V roce 2004 proběhla celková rekonstrukce tohoto objektu, kdy byla zřízena přístavba prodejního skladu a celkově upravena dispozice jednotlivých podlaží. Zásadní změnou bylo vybudování obytného podkroví značnými stavebními úpravami. Jednalo se o vybudování nového schodiště umožňující vstup do podkroví a kompletní nové bytové vybavení. Změny v ostatních patrech už nebyly tak zásadní, jednalo se o úpravy jednotlivých dispozic a zmíněnou přístavbu.

Nyní objekt disponuje prvním nadzemním podlažím (dále jen 1 NP), druhým nadzemním podlažím 2NP a obytným podkrovím. Dům má klasickou sedlovou střechu a není podsklepen. Vstup do přízemí je řešen z ulice Kostelní do společné chodby. Tato chodba umožňuje vstup do vedlejší prodejny, šatny, WC a také schodiště do dalších pater. Z prodejny je umožněn vstup do prodejního skladu a dále na dvůr. Dřevěné schodiště umožňuje přes chodbu vstup do bytu v 2 NP a také dále do podkroví. V 2 NP se nachází poměrně velký obytný pokoj, koupelna s WC, kuchyně a menší obytný pokoj. Podkroví má dispozici odpovídající 1+kk, tedy velký obytný pokoj s kuchyňským koutem a samostatnou koupelnu s WC.

Z důvodu zařazení objektu mezi nemovité kulturní památky musely být vyměněny předchozím majitelem vestavěná plastová okna, která byla v rozporu s požadavky stavebního úřadu. Stavební úřad požadoval okna dřevěná, která odpovídají charakteru dané stavby.

Nemovitost nabízí jak možnost bydlení, případně pronájmu bytových prostor, ale také nebytové prostory – prostory sloužící k podnikání. Následná analýza realitního trhu ve městě Nový Jičín pomůže investorovi rozhodnout, jaký typ bude nejvýhodnější. Rozhodnutí by mělo být založeno nejen na finančním propočtu, ale také jakémsi odhadu poptávky po daném typu prostor. Jelikož se objekt nachází v samém centru města, nabízí se možnost pronajmout přízemní prostory nejrozličnějším živnostníkům, ať už jako kadeřnictví, kosmetiku, finanční poradenství, nejrozličnější prodejny či kanceláře. Náměstí v Novém Jičíně je velmi frekventovanou lokalitou a stále se zde nachází větší množství lidí, kteří zde chodí jak ve svém volném čase, ale také když potřebují něco vyřídit. Na Masarykově náměstí v Novém Jičíně se nachází městský úřad, radnice, banky, restaurace, kavárny a nejrozličnější prodejny.

## **7.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V NOVÉM JIČÍNĚ**

Pro adekvátní zhodnocení situace a volbě pronájmu je nutné analyzovat realitní trh v Novém Jičíně. Nejprve je nutné charakterizovat vybranou lokalitu, vytvořit segmentaci a následně sledovat nabízené nemovité věci jak k prodeji, tak ke koupi. V rámci této diplomové práce nebude vypracována celková segmentace realitního trhu v Novém Jičíně, ale bude zaměřena pouze na pronájem bytových a nebytových prostor, jelikož tyto možnosti nabízí hodnocená nemovitost.

### **7.2.1 Charakteristika města Nový Jičín**

Město Nový Jičín se nachází v severovýchodní části České republiky, a to konkrétně v Moravskoslezském kraji, zhruba 35 km jihozápadně od krajského města Ostravy. Nový Jičín je bývalým okresním městem s úřadem s rozšířenou působností pro okolní vesnice, jedná se tedy o správní, hospodářské a kulturní centrum novojičínského regionu.

#### **Počet obyvatel**

Město Nový Jičín má celkem 23 550 obyvatel.

#### **Napojení na inženýrské sítě**

V Novém Jičíně se nachází veřejný vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV i plynofikace města. Daný objekt je připojen jak na vodovod, elektřinu, kanalizaci, tak i k plynu.

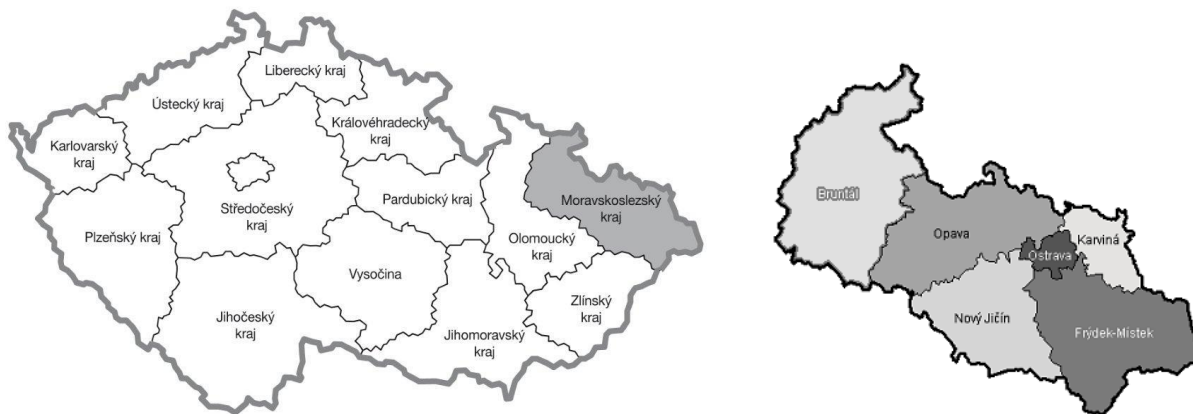
#### **Občanská vybavenost**

Nový Jičín má komplexní občanskou vybavenost, mezi kterou patří obchody, služby, zdravotnická zařízení, školy, školky, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení. Město Nový Jičín disponuje jak zastávkami dálkových linek, tak i zastávkami místního významu a také stanicí (zastávkou) vlaku.

#### **Technická vybavenost**

Ve městě je téměř veškerá technická vybavenost. Nachází se zde veřejný vodovod, kanalizace, čistička odpadních vod, plynofikace, hasičský záchranný sbor, obvodní oddělení policie České republiky i obecní policie.





*Obrázek 7: Poloha Nový Jičín*  
(zdroj: <http://www.edb.cz/Image/mapa/MSZ.bmp>, zpracování: vlastní)

Co se týče širších vztahů, mezi nejbližší větší města patří Ostrava, Frýdek-Místek nebo vzdálenější Olomouc. Jak lze vidět na přiloženém obrázku, ke všem těmto městům vedou přímé komunikace. Na posledním obrázku je patrné umístění v celorepublikovém významu a také umístění v Moravskoslezském kraji. Z dopravního hlediska je Nový Jičín velmi příznivě umístěn v koridoru Moravské brány. Nachází se podél silnice E 462 a také poblíž mezinárodního letiště Ostrava (Mošnov).



*Obrázek 8: Situace širších vztahů*  
(zdroj: <https://mapy.cz>, zpracování: vlastní)

Ve zvolené lokalitě se obchoduje se všemi druhy nemovitostí a pozemků. Zemědělské pozemky se nachází především v okrajových částech. Rodinné domy se nacházejí také převážně mimo centrum města, ale v menší míře jsou i v blízkosti samotného náměstí v Novém Jičíně. Bytové domy jak panelové či cihlové jsou umístěny dále od centra.

## **Zemědělské pozemky**

Zemědělské pozemky se ve sledovaném území nachází, a to poměrně vysokým procentem zastoupení, cca 40 %. Jedná se především o ornou půdu, zahrady a trvalé travní porosty.

## **Pozemky určené územním plánem k zastavění**

Jelikož se jedná především o město Nový Jičín, dá se říci, že velká část pozemků na námi sledovaném území je již zastavěna. Menší množství pozemků určených k zastavění se nachází v okrajových částech města.

## **Pozemky s rodinnými domy**

Ve sledovaném území se nachází hned několik vilových čtvrtí s rodinou zástavbou, např. na Skalkách a směrem na Žilinu. Tento typ nemovitého majetku je v menší míře také v centru města v okolí náměstí.

## **Pozemky se stavbami pro rodinnou rekreaci**

Tento typ pozemků se v našem případě nachází převážně na okraji města Nový Jičín, ale také v jednotlivých obcích. Jedná se o zahrádkářské kolonie a plochy rekreační zeleně.

## **Pozemek s bytovými domy**

Ve vybrané lokalitě se nacházejí bytové domy, jak panelové, tak cihlové. Největší zastoupení je ve městě Nový Jičín, především v Loučce, menší podíl pak mají samotné okolní obce.

## **Pozemky s administrativními budovami**

Pozemky s administrativními budovami jsou v dané lokalitě zastoupeny v menší míře a to především v okolí náměstí.

## **Pozemky s výrobními objekty**

Tento typ pozemků se nachází převážně v západní okrajové částech města Nový Jičín, kde vznikla průmyslová zóna. Výjimečně se výrobní objekty nachází i v centrální části města.

## **Byty**

Dle ČSÚ 2011 se na území Nového Jičína nachází: 9 121 obydlených bytů v rodinných domech a 8 785 obydlených bytů v bytových domech. Vzhledem k tomu, že

poslední sčítání proběhlo v roce 2011, nejsou data aktuální, ale lze předpokládat, že se jejich počet zvýšil.

**Ostatní (obchodní domy, služby, zemědělské areály, vinné sklepy)**

V dané oblasti se nachází nákupní domy jako OC Tabačka a služby, které se soustředí v centrální oblasti, dále také kina, divadla, stadiony či plavecké areály. Vinné sklepy ani zemědělské areály se nevyskytují.

## 8 PŘÍJMY A VÝDAJE S INVESTICÍ SPOJENÉ

Příjmy budou rozděleny na příjmy z bytových jednotek podle jejich typu a také prostorů sloužících k podnikání. Bude zohledněn také zájem o jednotlivé typy těchto prostor.

### 8.1 PŘÍJMY

V této kapitole bude určeno průměrné nájemné vybraných typů pronajímaných prostor. Dispozice domu umožňuje pronájem bytových jednotek 2+1, podkrovní 1+kk a také nebytové prostory neboli prostor sloužících k podnikání. Pro všechny 3 kategorie zjistíme průměrnou cenu za m<sup>2</sup>, na základě čehož zvolíme nejvýhodnější možnosti pronájmu. Výše nájemného je závislá nejen na typu pronajímaných prostor, ale také dle jejich velikosti, dále také lokality, dispozice a stav bytu.

Stanovení výše nájemného je zásadní otázkou, kterou musí investor vyřešit. Příliš nízké nájemné by snižovalo ziskovost investice, naopak vysoké nájemné by mohlo zapříčinit neobsazenost nabízených bytů. Níže bude pomocí analýzy zjištěna reálná výše nájemného v dané lokalitě. Investor předpokládá také průběžný nárůst nájemného vzhledem k tempu růstu inflace. Současně s růstem nájemného by však mohly růst také vynaložené náklady. Vzhledem k tomu, že není možné odhadnout budoucí vývoj trhu, bude ve výpočtech ponechán příjem stanovený pro rok 2018.

#### 8.1.1 Nájemné bytové jednotky

##### Bytová jednotka 1+kk a 1+1

Nabídka bytových jednotek s dispozicí 1+kk je v Novém Jičíně velmi omezená, právě proto bylo následné hodnocení rozšířeno také o bytové jednotky 1+1. Tyto jednotky jsou svou dispozicí značně podobné, tak je můžeme porovnávat a následně provést výpočet průměrné ceny. Za celé sledované období však nebylo ve veřejné nabídce realitních kanceláří dostatečné množství bytových jednotek 1+kk a 1+1, muselo být tedy využito interní databáze realitní kanceláře RE/MAX. Zmíněné sledování aktuální nedostatečné nabídky jasně naznačuje nouzi o bytové jednotky s touto dispozicí v Novém Jičíně.

Další skutečností, kterou je nutné zohlednit je to, že všechny porovnávané bytové jednotky se nenachází v centru města jako hodnocená nemovitost. Z tohoto důvodu můžeme v následujících výpočtech uvažovat i s horní hranicí průměrné ceny.

Seznam jednotlivých bytových jednotek s dispozicí 1+kk a 1+1 je v příloze č. 2- bytové jednotky 1+kk.

Pořadí	Adresa	Dispozice	Plocha m <sup>2</sup>	Cena v Kč	Cena za m <sup>2</sup>
1	U Kauflandu	1+kk	32	7 500 Kč	234 Kč
2	Hoblíkova	1+kk	29	7 800 Kč	269 Kč
3	Palackého	1+kk	45	7 000 Kč	156 Kč
4	Dlouhá	1+kk	27	7 500 Kč	278 Kč
5	Jičínská	1+kk	35	7 500 Kč	214 Kč
6	Poděbradova	1+kk	42	8 500 Kč	202 Kč
7	Bezručova	1+kk	37	8 000 Kč	216 Kč
8	Lužická	1+kk	31	7 000 Kč	226 Kč
9	Husova	1+1	46	8 000 Kč	174 Kč
10	Dvořákova	1+1	42	9 600 Kč	229 Kč

*Tabulka 1: Bytové jednotky 1+kk a 1+1  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Průměr	220 Kč
Minimum	156 Kč
Maximum	278 Kč
Směrodatná výběrová odchylka	38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice	182 Kč
Pravděpodobná horní hranice	258 Kč

*Tabulka 2: Bytové jednotky 1+kk a 1+1 – průměrná cena  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Cena za 1 m<sup>2</sup> se u bytových jednotek s dispozicí 1+1 a 1+kk pohybuje v rozmezí od 156 – 278 Kč. Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> je 220 Kč, v následujících výpočtech budeme používat pravděpodobnou horní hranici vzhledem k poloze nemovitosti.

### **Bytová jednotka 2+1 a 2+kk**

Bytové jednotky s dispozicí 2+1 a 2+kk se v okolí Nového Jičína téměř nenabízí, za celé sledované období byly v nabídce pouze 4. Nalezené inzeráty byly v nabídce pouze chvíli, někdy ne ani týden a byly staženy, což naznačuje, že o byty s touto dispozicí je enormní zájem. Bytových jednotek s dispozicí 2+1 a 2+kk je opravdu nedostatek a je o ně

velký zájem. Zbylé porovnávané bytové jednotky byly získány z interní databáze realizovaných prodejů realitní kanceláře RE/MAX. Ani v tomto případě se porovnávané nemovitosti nenachází přímo v centru města Nový Jičín. Logicky bytové jednotky v centru mohou mít vyšší cenu než ty v okrajových částech a sídlištních zástavbách. Následující tabulka vychází se seznamu bytových jednotek v příloze č. 3 – bytové jednotky 2+1.

Pořadí	Adresa	Dispozice	Plocha m <sup>2</sup>	Cena v Kč	Cena za m <sup>2</sup>
1	Loučka	2+1	53	9 500 Kč	179 Kč
2	Hřbitovní	2+1	58	10 600 Kč	183 Kč
3	Husova	2+1	59	11 000 Kč	186 Kč
4	Pod Lipami	2+1	50	9 750 Kč	195 Kč
5	Budovatelů	2+1	49	9 600 Kč	196 Kč
6	Gregorova	2+1	54	10 000 Kč	185 Kč
7	Revoluční	2+kk	47	9 800 Kč	209 Kč
8	Tyršova	2+kk	44	9 631 Kč	219 Kč
9	Hoblíkova	2+kk	52	9 500 Kč	183 Kč
10	Dostojevského	2+kk	48	10 700 Kč	223 Kč

*Tabulka 3: Bytové jednotky 2+1 a 2+kk  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Průměr	196 Kč
Minimum	179 Kč
Maximum	223 Kč
Směrodatná výběrová odchylka	16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice	180 Kč
Pravděpodobná horní hranice	212 Kč

*Tabulka 4: Bytové jednotky 2+1 a 2+kk – průměrná cena  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Cena za 1 m<sup>2</sup> se u bytových jednotek s dispozicí 2+1 či 2+kk pohybuje v rozmezí od 179 – 223 Kč. Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> je 196 Kč, v následujících výpočtech budeme používat pravděpodobnou horní hranici vzhledem k poloze nemovitosti.

### 8.1.2 Nájemné prostor sloužících k podnikání

Realitní kanceláře nabízí poměrně velké množství komerčních prostor k pronájmu. Díky široké nabídce těchto prostor i v okolí Masarykova náměstí nebyl problém získat potřebný počet podobných objektů pro zjištění průměrné ceny. Jelikož se všechny objekty nachází přímo v centru, není potřeba výslednou cenu nijak upravovat. Jediným rozdílem mezi porovnávanými prostory je podlaží, jak však vyplývá z následující tabulky, tento rozdíl je zanedbatelný. Bližší popis jednotlivých nabídek je v příloze č. 4 – prostory sloužící k podnikání.

Pořadí	Adresa	Podlaží	Plocha m <sup>2</sup>	Cena v Kč	Cena za m <sup>2</sup>
1	Hoblíkova	1	68	18 000 Kč	265 Kč
2	Štefánikova	1	17	2 890 Kč	170 Kč
3	Havlíčková	2	46	10 000 Kč	217 Kč
4	Náměstí	2	80	15 000 Kč	188 Kč
5	Kostelní	1	33	9 500 Kč	288 Kč
6	Kostelní	1	35	8 000 Kč	229 Kč
7	Kostelní	2	44	9 000 Kč	205 Kč
8	Havlíčková	2	20	4 000 Kč	200 Kč
9	5. května	1	18	3 600 Kč	200 Kč
10	Štefánikova	2	30	6 000 Kč	200 Kč

*Tabulka 5 Nebytové prostory  
(zdroja zpracování: vlatní)*

Průměr	216 Kč
Minimum	170 Kč
Maximum	288 Kč
Směrodatná výběrová odchylka	36 Kč
Pravděpodobná spodní hranice	180 Kč
Pravděpodobná horní hranice	252 Kč

*Tabulka 6 : Nebytové prostory - průměrná cena  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Cena za 1 m<sup>2</sup> se u prostorů sloužících k podnikání pohybuje v rozmezí od 180 – 252 Kč. Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> je 216 Kč, tuto hodnotu budeme používat i v následujících výpočtech.

Z popsaného průzkumu byly zjištěny průměrné ceny jednotlivých typů bytových jednotek a prostorů sloužících k podnikání. Byla zjištěna také nabídka těchto druhů prostor a poptávka po nich. Prostorů sloužících k podnikání je poměrně velké množství i v centru města, naopak bytových jednotek je znatelný nedostatek.

Na základě provedeného průzkumu, ale také díky vhodnému umístění stavby bylo rozhodnuto, že první patro bude nabízeno jako prostor sloužící k podnikání. Jedná se o ideální místo s vchodem přímo z ulice, v oknech mohou být umístěny reklamní poutače nebo zboží dané prodejny. Dispozice umožňuje také zřízení kanceláří, kadeřnictví, nejrůznějších prodejen či jiných prostor. Naopak vyšší patra už nejsou pro obchodní služby tak lukrativní a budou zde vybudovány bytové jednotky. Pokud by se v přízemí nacházely kanceláře, či jiné prodejny nejedná se o žádný významný zdroj hluku, který by mohl nájemníky vyšších pater omezovat. Tato varianta byla zvolena i vzhledem k tomu, že se rozprostře riziko pronájmu pouze jednoho druhu prostor, více druhů nabízí více možností využití a může pružně reagovat na změnu poptávky.

Nebytový prostor v prvním patře má plochu o velikosti  $64 \text{ m}^2$ , vzhledem ke zjištěné průměrné ceně  $216 \text{ Kč/m}^2$  by se tento prostor mohl pronajímat za  $13\,824 \text{ Kč/měsíc}$  včetně záloh na služby. Dle údajů o výši záloh z jednotlivých inzerátů a především ze zkušeností původního majitele, jsou zálohy stanoveny na  $3\,000 \text{ Kč}$ . Zálohy jsou o něco vyšší i vzhledem k tomu, že nebytové prostory musí platit také poplatky za dešťovou vodu. Vzhledem k tomu, že prostor sloužících k podnikání je momentálně velké množství bude z důvodu zvýšení konkurenceschopnosti nájemné stanoveno na  $9\,000 \text{ Kč}$ . Celkové nájemné bude  $12\,000 \text{ Kč/měsíc}$  tedy  $187,5 \text{ Kč/m}^2$  což je hodnota pohybující se u spodní hranice ceny, ale vzhledem k situaci je adekvátní.

Bytová jednotka 2+1 v prvním patře má rozlohu  $41 \text{ m}^2$  a průměrná cena je  $196 \text{ Kč/m}^2$ , dle výpočtu by se dala pronajímat za  $8\,036 \text{ Kč/měsíc}$ . V tomto případě můžeme cenu mírně navýšit vzhledem k tomu, že těchto bytů je nedostatek. Celkové nájemné je stanoveno na  $8\,500 \text{ Kč/měsíc}$  přičemž samotné nájemné je  $6\,000 \text{ Kč}$  a zálohy na služby jsou  $2\,500 \text{ Kč}$ .

Podkrovní byt 1+kk má rozlohu  $36 \text{ m}^2$ , cena byla vypočítána na  $220 \text{ Kč/m}^2$ , nájemné se může pohybovat okolo  $7\,700 \text{ Kč/měsíc}$ . I v tomto případě můžeme cenu mírně zvýšit a to na  $8\,000 \text{ Kč/měsíc}$  přičemž čisté nájemné je  $5\,500 \text{ Kč}$  a zálohy jsou  $2\,500 \text{ Kč}$ .

Propočty efektivnosti a návratnosti vychází pouze z čistého nájemného, jelikož zálohy na služby nepředstavují pro majitele nemovitosti příjem.



## 8.2 VÝDAJE

### Investiční výdaj

Nejvýznamnějším investičním výdajem je samozřejmě pořizovací cena, která v tomto případě činí 2 500 000 Kč. Do prvotní investice můžeme zařadit také výdaje vynaložené na rekonstrukci. Zmíněná rekonstrukce není nijak zásadní, jelikož byl objekt velmi dobře udržován, jedná se tedy pouze o malé technické úpravy, novou výmalbu a kuchyňské kouty. Nejprve bude k bytu v podkroví zaveden vlastní elektroměr, vodoměr i plynoměr pro umožnění placení záloh přímo nájemníkem. Následně budou vyměněny výlevky, opraveny poškozené omítky, oprava malé části střech, nátěr dřevěného schodiště a nové vymalování všech pokojů. Oprava omítky není zásadní, jedná se pouze o malé části, omítka v jednom rohu navlhá a tak je potřeba aplikovat asanační omítku. Střecha je poškozena v místech, kde na ni padají kusy omítky z vedlejší budovy, jedná se tedy o malou opravu.

Rekonstrukce			
Popis	Počet	Cena	Cena celkem
Elektroměr	1	3 880 Kč	3 880 Kč
Vodoměr	1	480 Kč	480 Kč
Plynoměr	1	1 990 Kč	1 990 Kč
Výlevky	2	1 449 Kč	2 898 Kč
Omítka	-	1 500 Kč	1 500 Kč
Střecha	-	4 500 Kč	4 500 Kč
Nátěr schodiště	-	926 Kč	926 Kč
Vymalování	281,6 m <sup>2</sup>	38 Kč/m <sup>2</sup>	10 700 Kč
Kuchyňský kout	2	29 000 Kč	58 000 Kč
Celkem			84 874 Kč

*Tabulka 7: Náklady vynaložené na rekonstrukci  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Výše vypsané náklady na rekonstrukci činí 84 874 Kč, tyto výdaje budou následně připočítány k pořizovací ceně 2 500 000 Kč. Investor počítá také s tím, že bude potřeba rozsáhlejší rekonstrukce co 10 let zhruba ve výši 30 000 Kč. K pořizovací ceně musíme připočítat také právní služby a zaplacenou daň z nemovitosti, vypočítanou dále. Z takto získané celkové ceny bude vycházet celkový výpočet návratnosti investice.

## Správa

Správu objektu si bude budoucí majitel zajišťovat především sám a nebude se tedy mezi náklady započítávat. Služby, které si majitel neobstará sám, budou zařazeny do nákladů na správu objektu. Zpoplatněné správní služby jsou např. poplatek účetní za výpočet daňové povinnosti, ten se pohybuje okolo 1 500 Kč. Dále také případné bankovní poplatky, které si však neúčtují všechny banky. Investor by měl mít alespoň dva samostatné bankovní účty, jeden na běžné přijímání nájemného a druhý kde by měla být uložena kauce po celou dobu nájmu. Investor může mít klasický soukromý účet, jelikož se jedná o fyzickou osobu, tento typ účtu umožňuje bance automaticky strhnout daň z připsaného úroku.

## Opravy a údržba

Pravidelná údržba je důležitá pro zachování technické užitelnosti a stálosti atraktivity objektu. Nejedná se pouze o činnosti, které si může majitel obstarat sám jako je např. oprava omítky, fasády případně další drobné opravy, ale také pravidelné revize. Pravidelná kontrola probíhá v zájmu bezpečnosti každý rok a týká se komínu, hasicích přístrojů, plynu i elektroměrů. Dále je také uvažováno s 10 000 Kč každý rok na pravidelné opravy a údržbu

Revize			
Popis	Počet	Cena	Cena celkem
Hasicí přístroje	1	110 Kč	110 Kč
Kominík	-	424 Kč	424 Kč
Plyn	3	650 Kč	1 950 Kč
Elektroměr	3	900 Kč	2 700 Kč
Opravy a údržba	-	10 000 Kč	10 000 Kč
Celkem			15 184 Kč

*Tabulka 8: Pravidelné revize  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

## Daně

Výpočet a výše jednotlivých daní byla objasněna v teoretické části, zde bude už jen jejich stručný popis a výpočet.

**Daň z nabytí nemovitých věcí** platí kupující a její výše je 4% z nabývací hodnoty.  
 $2\,500\,000 \cdot 0,04 = \underline{\underline{100\,000\text{ Kč}}}$

**Daň z nemovitých věcí** se vypočítá dle zastavěné plochy, počtu podlaží a koeficientem v dané obci. V našem případě činí daň z nemovitosti 490 Kč ročně a daň z pozemku cca 73 Kč ročně. Výpočet je doložen v příloze č. 5 – daň z nemovitých věcí.

**Daň z přidané hodnoty** investora příliš neovlivní, jelikož není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen DPH).

**Daň z příjmů** fyzických osob se řídí zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů konkrétně § 9. Pokud tedy vlastník nezajišťuje služby s nájmem spojené, např. zajištění úklidu společných prostor, řídí se § 9. V případě poskytování rozšířených služeb by si majitel musel zřídit živnostenský list na pronájem a řídil by se § 7. V momentě, kdy majitel podniká dle § 7, musí z této činnosti odvádět jak sociální tak i zdravotní pojištění.

## **Odpisy**

Budovy spadají do 5 odpisové skupiny, což znamená, že se odepisují 30 let. Výpočet vychází z pořizovací ceny, která představuje cenu pořízení navýšenou o výdaje vynaložené na rekonstrukci. V příloze č. 6 – odpisy, je znázorněn výpočet odpisů pomocí lineární i zrychlené metody. Výběr adekvátní metody ovlivní výši příjmů v jednotlivých letech. V případě, že by příjmy v prvních letech byly nízké, bude vhodnější využít lineární metodu odepisování a naopak.

## **Úroky**

Uplatnit odpočet zaplacených úroků při podání daňového přiznání je možné, jen pokud je dům využíván k vlastnímu bydlení. Touto variantou se však v této diplomové práci nebudeme zabývat, jelikož je nemovitost zakoupena pouze za účelem pronájmu a tvorby zisku.

## **Pojištění**

Sjednané pojištění obsahuje pojištění nemovitosti i domácnosti. Pojistná částka je stanovena na 2 700 000 Kč. Výpočet roční splátky zohledňuje lokalitu, ve které se nemovitost nachází, to zda je objekt ve výstavbě nebo je již dokončen, typ střechy, druh konstrukce, podsklepení, počet podlaží, podkroví a především zastavěnou plochu nemovitosti. Splátky bývají nejčastěji roční, ale mohou se splácet také pololetně či čtvrtletně. Vybrané pojištění

obsahuje živelné škody, poškození či zničení pachatelem při vloupání, odcizení stavebních součástí, úder blesku či přepětí, vandalismus, vodovodní škody a zatečení srážek.

Pomocí online srovnávače pojištění byly zjištěny nabídky více pojišťoven. Pojišťovny nabízí také více druhů pojištění – nižší, střední a vyšší, tyto varianty se liší výší pojištění jednotlivých druhů škod. U námi hodnocené nemovitosti byla preferována střední varianta pojištění, kdy se roční splátka pohybuje v rozmezí od 2 308 -3 262 Kč. U nižší varianty se rozmezí pohybovalo od 1 709 – 2 550 Kč a u vyšší varianty to bylo od 3 250 – 4 294 Kč. V rámci tohoto hodnocení byla zvolena střední varianta pojištění od České pojišťovny ve výši 2 504 Kč ročně.

Tato kapitola obsahuje všechny odhadnutelné náklady, které úzce souvisí s běžným využíváním nemovitosti a jejím bezproblémovým chodem. Zjištěné hodnoty jsou aktuální pro rok 2018 a časem se mohou měnit vlivem inflace či jiných nepředvídatelných událostí. Právě z tohoto důvodu bude pro všechny roky výpočtu využito hodnot stanovených pro rok 2018. I nejdůležitější hodnota výpočtu, tedy nájemné zůstane stejné. Zmíněné opatření je zvoleno z důvodů nastavení přísnějších kritérií na zamýšlenou investici, které tvoří jakousi rezervu pro případ, že se změní podmínky na trhu. I přesto, že se inflace v posledních letech zvyšuje a očekává se nárůst cenové hladiny, praxe z předešlých let naznačuje, že se nájemné v dané oblasti u nebytových prostor mohlo i snížit.

## 8.3 FINANCOVÁNÍ

V následující kapitole budou vypsány nabídky bankovních institucí v České republice. Budou posouzeny nabídky jednotlivých bank, které jsou zveřejněny na jejich internetových stránkách. K financování nákupu nemovitosti je ideální hypoteční úvěr, u něhož je důležitá úroková sazba, roční procentní sazba nákladů, délka fixace a doba splácení. Nabídky jednotlivých bank a úrokovou sazbu ovlivňuje zvolená doba fixace, která může být na 1, 3, 5, 10 i 15 let.

V případě, že má investor zájem o fixaci úrokové sazby na delší časové období např. na 10 let, musí počítat i s vyšší úrokovou sazbou. V tomto případě se banka vystavuje vyššímu riziku, což se projeví právě v úrokové sazbě. V tomto konkrétním případě je lepší uvažovat s delší dobou fixace, aby byly zachovány parametry výpočtu po nejdelší možné časové období. Následující tabulka zobrazí fixaci úrokové sazby na 10 let.

<b>Nabídka hypotečních úvěrů</b>				
<b>Název banky</b>	<b>Typ služby</b>	<b>Doba fixace</b>	<b>Úroková sazba</b>	<b>Poplatky za správu a vedení</b>
Česká spořitelna	Hypotéka ČS	10 let	2,69	zdarma
ČSOB	ČSOB hypotéka		2,99	150 Kč
Equa bank	Equa účelová hypotéka		neposkytuje se	
Fio banka	Fio hypotéka		neposkytuje se	
MONETA Money Bank	Hypoteční úvěr		2,88	zdarma
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr		2,99	150 Kč
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik		2,69	zdarma
mBank	mHypotékaLight		neposkytuje se	
Poštovní spořitelna	Era hypotéka		2,99	150 Kč
Raiffeisenbank	Hypotéka Klasik		2,69	zdarma
UniCredit Bank	Individual do 85%		3,15	200 Kč
Sberbank	Hypotéka bez starostí		2,99	zdarma
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot		3,60	150 Kč

*Tabulka 9: Hypoteční úvěry duben 2018 – 10 let fixace  
(zdroj: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>, zpracování: vlastní)*

Odhadnout vývoj budoucích úrokových sazeb a poplatků spojených s vedením hypotečního úvěru je téměř nemožné. Z tohoto důvodu bude s úrokovou sazbou stanovenou pro rok 2018 počítáno po celou dobu splácení hypotečního úvěru. Aby se výpočet co nejvíc přiblížil skutečnosti, bude uvažováno s úrokovou sazbou stanovenou pro 10 letou fixaci. Ve výpočtu nebudou zahrnuty poplatky spojené se správou a vedením účtu jelikož většina bank poskytuje tuto službu zdarma.

Z tabulky výše je patrné, že při fixaci na 10 let lze získat úrokovou sazbu ve výši 2,69 %. Pro úrokovou sazbu 2,69 % vypočítáme splátky pro různá časová období, která budeme aplikovat do následujících výpočtů. Při dostatečné výnosnosti zamýšlené investice, není nutné splácet úvěr nejdelší možnou dobu, tedy 30 let. Výpočtem stanovíme splátky také na 20 i 10 let. V případě nízkých příjmů investora je však výhodnější zvolit dlouhou dobu splácení, čímž se snižuje měsíční splátka. V případě, že má investor časem vyšší příjmy, i díky pronájmu zakoupené nemovitosti, může využít možnosti mimořádné splátky. Zvolenou mimořádnou splátku, je možné vložit jednou ročně v období výročí založení hypotečního úvěru u některých bankovních institucí až ve výši 25 % z celkové částky.

V současnosti bankovní společnosti nepůjčují celou hodnotu nemovitosti, hranice se u jednotlivých bank liší, všeobecně se hranice pohybuje okolo 80% z hodnoty nemovitosti. V tomto případě budeme uvažovat s hypotečním úvěrem ve výši 2 000 000 Kč, přičemž uvažujeme, že investor má své zdroje ve výši 700 000 Kč. Z vlastních zdrojů bude uhrazen rozdíl mezi cenou nemovitosti a výší hypotečního úvěru a také plánovaná rekonstrukce a zaplacená daň z nabytí nemovitosti. Z tabulky je patrná nejen výši měsíčních splátek, ale také suma zaplacených úroků a celkově zaplacená částka.

Výše splátek v jednotlivých letech					
Délka splácení	Úroková sazba	Počet splátek	Výše splátek	Zaplacené úroky	Celkem zaplaceno
30	2,69	360	8 101 Kč	916 360 Kč	2 916 360 Kč
20		240	10 784 Kč	588 160 Kč	2 588 160 Kč
10		120	19 027 Kč	283 240 Kč	2 283 240 Kč

*Tabulka 10: Výše splátky*

*(zdroj: [http://kalkulacky2.idnes.cz/cr\\_uverova-kalkulack](http://kalkulacky2.idnes.cz/cr_uverova-kalkulack), zpracování: vlastní)*

Cílem bylo zjištění, za jakých podmínek bude možné nákup nemovitosti financovat pomocí hypotečního úvěru. Vypracované tabulky slouží jako podklad pro další kalkulace, kdy zjistíme, na jak dlouhou dobu bude vhodné nastavit splácení hypotečního úvěru. Podrobnější přehled poskytne propočet peněžních toků v jednotlivých letech.

## 9 HODNOTA NEMOVITOSTI

Cena nemovitosti je základním parametrem výběru investičního projektu. V případě nákupu předražené nemovitosti bude velmi obtížné dosáhnout požadované rentability. Pro ověření odpovídající nabízené ceny bude vyhotovena analýza průměrné ceny rodinných domů v centru Nového Jičína, abychom zachovali stejné podmínky všechny porovnávané nemovitosti, spadající do památkové rezervace města Nový Jičín.

Jelikož se za celé sledované období vyskytla pouze jedna nemovitost v nabídce realitních kanceláří, bylo nutné využít dat z databáze katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí umožňuje zobrazit prodané nemovitosti od roku 2014, z čehož bylo vybráno 8 nemovitostí, které byly alespoň částečně podobné námi hodnocené nemovitosti. Ceny těchto nemovitostí je však nutné přepočítat pomocí koeficientu inflace na současnou hodnotu. Jedná se o zjednodušený postup vyhovující požadavkům následujících výpočtů. Tato hodnota byla zjištěna díky databázi Českého statistického úřadu. Z tabulky níže je patrný vývoj inflace v jednotlivých letech 2014-2017.

Míra inflace v letech 2014 -2017				
Rok	2014	2015	2016	2017
Index	0,4	0,3	0,7	2,5

*Tabulka 11: Inflace v letech 2014-2017  
(zdroj: Český statistický úřad, zpracování: vlastní)*

Míra inflace vyjadřuje přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tedy procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Ukazatel míra inflace byl využit z důvodu, že Český statistický úřad poskytuje index cen stavebních děl pouze do roku 2016. Tyto informace jsou nedostačující, jelikož ceny jednotlivých nemovitostí budou přepočítávány do cenové hladiny roku 2017, která je dostupná a podobná těm na začátku roku 2018. Vývoj obou indexů v letech 2014 – 2016 byl však obdobný, z toho důvodu můžeme využít všeobecnou míru inflace. Pro představu míra inflace v březnu 2018 má hodnotu 2,3.

Mezi náklady s nákupem nemovitosti související řadíme také právní služby. Vypracování kupní smlouvy nezávislým právníkem může činit 5 000 – 10 000 Kč. V tomto případě se jedná o neveřejnou nabídku a tak nemusíme započítávat poplatek realitní kanceláři, který se může pohybovat okolo 5 % z kupní ceny.

Srovnávané nemovitosti				
Rok prodeje	Číslo	Ulice	Řízení	Cena
2017	1	Havlíčková	V-3175/2017	5 100 000 Kč
	2	Kostelní	V-3850/2017	2 150 000 Kč
	3	Kostelní	V-6202/2017	3 430 000 Kč
	4	Žerotínova	V-4915/2017	10 000 000 Kč
2016	5	4. května	V-2857/2016	8 200 000 Kč
2015	6	28. října	V-1406/2015	9 300 000 Kč
2014	7	Žerotínova	V-7324/2014	2 720 000 Kč

*Tabulka 12: Srovnávané nemovitosti  
(zdroj: databáze katastru nemovitostí, zpracování: vlastní)*

Pro následující výpočet současné ceny je nutné přepočítat jednotlivé ceny z roku na rok, pro představu je v tabulce uveden také průměrná meziroční inflace mezi danými léty.

Přepočet ceny			
Číslo	Původní cena	Meziroční inflace	Přepočítaná cena
1	5 100 000 Kč	-	5 100 000 Kč
2	2 150 000 Kč	-	2 150 000 Kč
3	3 430 000 Kč	-	3 430 000 Kč
4	10 000 000 Kč	-	10 000 000 Kč
5	8 200 000 Kč	2,50 %	8 405 000 Kč
6	9 300 000 Kč	1,60 %	9 599 228 Kč
7	2 720 000 Kč	1,16 %	2 815 939 Kč

*Tabulka 13: Přepočet ceny  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Díky přepočtu na cenovou hladinu v roce 2017 je možné všechny výše popsané nemovitosti porovnat s námi hodnoceným objektem a určit zda jeho cena odpovídá podmínkám na místním trhu. Součástí databáze porovnávaných nemovitostí je i nemovitost, která se objevila v nabídce realitních kanceláří během sledovaného období. Jelikož je míra inflace za rok 2017 a začátek roku 2018 obdobná, není potřeba tuto cenu přepočítat. Rozdíl se projeví pouze v koeficientu redukce na pramen ceny, jelikož se jedná o cenu nabízenou, načež u ostatních objektů se jedná o cenu skutečně realizovanou.



## 9.1 PŘÍMÉ POROVNÁNÍ

První zhodnocení nabízené ceny proběhne pomocí přímého porovnání. Tato metoda uvažuje s již prodanými nemovitostmi z databáze katastru nemovitostí, kdy bylo potřeba jejich cenu přepočítat na hladinu odpovídající roku 2017. V porovnání je využita také jedna nemovitost, která se objevila v nabídce realitních kanceláří. U všech nemovitostí budou zohledněny stejná kritéria, na základě čehož bude vypočítaná průměrná cena za 1 m<sup>2</sup>. V praxi by pro určení ceny nemovitosti bylo potřeba většího množství porovnávaných objektů, ale v tomto případě se však jedná pouze o ověření prodejní ceny.

Nejprve bude zohledněna skutečnost, zda se jedná o již proběhlý prodej či nabídku. Tuto skutečnost odráží **koeficient redukce na pramen ceny**, v případě uskutečněného prodeje bude mít hodnotu 1, pokud se jedná o nabídku, může se výsledná cena lišit a bude ji udělena hodnota 0,95. Druhým aspektem je samotná **poloha** nemovitosti, všechny hodnocené objekty se nachází v blízkosti Masarykova náměstí v Novém Jičíně a jsou zahrnuty do památkové zóny. Některé z nabízených nemovitostí se však nachází přímo na hlavních ulicích vedoucích k náměstí a jiné v ulicích postranních. Souvisejícím hlediskem je zařazení nemovitosti mezi **nemovité kulturní památky**. To, že nemovitost spadá do památkové zóny města, neznamená, že je automaticky také nemovitou kulturní památkou. U námi porovnávaných objektů je to pouze zhruba polovina. Zohlednění tohoto aspektu je samo o sobě otázkou, logicky by se dalo říci, že nemovité kulturní památky by měly mít vyšší cenu. Na druhou stranu z praktického hlediska se to v praxi při pronájmu zohlednit moc nedá, budoucím nájemníkům je většinou jedno zda bydlí v takto označeném domě, zajímá je především vzhled, technická vybavenost a cena. Majitele domu to naopak ovlivní poměrně zásadně, nemovité kulturní památky mají přísná kritéria rekonstrukce, kdy musí být maximálně zachován původní vzhled, provedení i materiál. Ve výsledku by tento ukazatel mohl být tedy kladným i záporným, v našem případě byl zvolen za kladný, ale nebude mít příliš významný vliv. Zohledňuje se také možnost **parkování**, která je v centru města velmi důležitá, pokud není u objektu možnost parkování, může být využito centrálního parkoviště. Cenu objektu ovlivňuje také existence **zahrádky** příslušící k nemovitosti, její přítomnost může cenu znatelně ovlivnit. Dalším cenotvorným faktorem může být **orientace ke světovým stranám**. Jelikož se téměř ve všech případech jedná o řadovou zástavbu je orientace průčelí a hlavních oken poměrně důležitá. Obecně se považuje orientace na jih za nejvýhodnější, naopak orientace směrem na sever není příliš preferovanou. Na závěr můžeme u jednotlivých objektů posoudit možnost vybudování **podkroví**, které je pro majitele pozitivní skutečností.

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Ulice	Podlaží	Užitná plocha	Popis
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Kostelní</i>	<i>2</i>	<i>163</i>	<i>Bez parkování, zahrada, obytné podkroví, NKP, V</i>
1	Havlíčkova	2	455	Podloubí, blízko parkoviště, možnost vybudování podkroví, NKP, S
2	Kostelní	2	95	Se zahrádkou, rekonstruovaný, obytné podkroví, není NKP, V
3	Kostelní	2	169	Nerekonstruovaný RD, se zahradou a garáží, není NKP, Z
4	Žerotínova	3	458	Rekonstruovaný, možnost podkroví, bez parkování, NKP, S
5	4. května	3	665	Rekonstruovaný s podloubím, není NKP, orientován na JZ
6	28. října	3	464	RD s podloubím, bez zahrady, není NKP, Z
7	Žerotínova	2	253	Rekonstruovaný RD bez zahrady, bez možnosti parkování, není NKP, JV
8	Kostelní	1	266	Nerekonstruovaný RD, s velkou zahradou, je NKP, inzerován, J

*Tabulka 14: Přímé porovnání 1 část  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Tabulka zobrazuje první část přímého porovnání, jsou v ní zachyceny základní informace o všech porovnávaných objektech. Tabulka č. 14 vychází z přílohy č. 1, kde se nachází podrobný popis porovnávaných nemovitostí.

Následující tabulka č. 15 zobrazuje již samotný výpočet ceny nemovitosti. V tomto výpočtu jsou použity ceny převedené na cenovou hladinu roku 2017 a následně přepočítány na Kč/m<sup>2</sup>. Cenu ovlivní již zmiňovaná poloha, to zda je objekt zařazen mezi nemovité kulturní památky, možnost parkování, zahrada, orientace ke světovým stranám, podkroví i samotná úvaha odhadce. U poslední porovnávané nemovitosti je také zohledněn koeficient redukce na pramen ceny, jelikož se jedná o nemovitost aktuálně nabízenou realitními kanceláři.

Přímé porovnání - část 2												
x	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňované ho objektu
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>		Kč	Poloha	Kulturní památky	Parkování	Zahrada	Orientace	Podkroví	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
0	-	-	-	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-
1	5 100 000	11 209	1,00	11 209	1,00	1,00	1,02	0,95	0,98	1,00	0,97	11 567
2	2 150 000	22 632	1,00	22 632	1,05	0,98	1,00	1,00	1,00	1,05	1,08	20 946
3	3 430 000	20 296	1,00	20 296	1,05	0,98	1,10	1,10	0,99	0,95	1,18	17 159
4	10 000 000	21 834	1,00	21 834	1,00	1,00	0,98	1,05	0,98	1,05	1,08	20 208
5	8 405 000	12 639	1,00	12 639	1,00	0,98	1,01	0,95	1,02	1,05	0,99	12 801
6	9 599 228	20 688	1,00	20 688	1,05	0,98	1,10	0,95	0,99	1,05	1,13	18 323
7	2 815 939	11 130	1,00	11 130	1,00	0,98	0,98	0,95	1,02	0,95	0,87	12 841
8	3 990 000	15 000	0,95	14 250	1,00	1,00	1,00	1,10	1,03	1,05	1,16	12 338
Celkem průměr											Kč	15 773
Minimum											Kč	11 567
Maximum											Kč	20 946
Směrodatná výběrová odchylka											s	3 813
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	11 960
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	19 586
<b>Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním</b>												<b>2 570 998</b>
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen												
K1 Koeficient úpravy na polohu												
K2 Koeficient úpravy na nemovitou kulturní památku												
K3 Koeficient úpravy na parkování												
K4 Koeficient úpravy na zahradu												
K5 Koeficient úpravy na orientaci												
K6 Koeficient úpravy na podkroví												
IO Index odlišnosti					$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$							

Tabulka 15: Přímé porovnání 2 část  
(zdroj a zpracování: vlastní)

Hodnota nemovitosti je dle metody tržního porovnání 2 570 998 Kč, v praxi by se dala zaokrouhlit na 2 600 000 Kč.



Postup výpočtu je charakterizován v oceňovací vyhlášce, kde je také určena základní cena pozemků vyjmenovaných obcí mezi které patří také Nový Jičín. Základní cena pozemku pro Nový Jičín činí 641 Kč/m<sup>2</sup>. Nejprve je nutné stanovit indexy ovlivňující základní cenu jako je index trhu, ovlivňujících vlivů a polohy. U indexu trhu nejsou hodnoceny znaky 7-9, jelikož se jedná o stavbu, která je součástí pozemku, hodnota těchto znaků je pro výpočet rovna 1. Součinem jednotlivých indexů získáme výsledný index cenového porovnání, kterým následně vynásobíme základní cenu pozemku. Tímto postupem dospějeme k základní ceně upravené stavebního pozemku a tou vynásobíme plochu pozemku, výsledkem je zjištěná hodnota stavebního pozemku.

<b><i>It - Index trhu</i></b>		
P1 - Situace na dílčím trhu	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
P2 - Vlastnické vztahy	V. Pozemek se stavbou (stejný vlastník)	0
P3 - Změny v okolí s vlivem na prodejnost	III. Historické jádro obce	0,06
P4 - Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0
P5 - Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0
P6 - Povodňové riziko	IV. Zanedbatelné nebezpečím záplav	1
P7 - Hospodářsko-správní význam	Neuvažujeme	1
P8 - Poloha obce	Neuvažujeme	1
P9 - Občanská vybavenost obce	Neuvažujeme	1
<b>Index trhu</b>	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$	<b><u>1,11</u></b>

*Tabulka 16: Index trhu  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

<b><i>Io - Index omezujících vlivů</i></b>		
P1 - Geometrický tvar a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0
P2 - Svažítost pozemku a expozice	III. Mírně svažitý, orientovaný na SV	0
P3 - Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0
P4 - Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0
P5 - Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání pozemku	0
P6 - Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0
<b>Index omezujících vlivů</b>	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	<b><u>1,00</u></b>

*Tabulka 17: Index omezujících vlivů  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

<b><i>I<sub>p</sub> - Index polohy</i></b>		
Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel		
P1 - Druh a účel užití	I. Druh hlavní stavby v JFC	1
P2 - Převažující zástavby v okolí pozemku a ŽP	I. Rezidenční zástavba	0,04
P3 - Poloha pozemku v obci	I. Střed obce - centrum obce	0,03
P4 - Možnosti napojení na inženýrské sítě	I. Lze napojit na všechny sítě v obci	0
P5 - Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí je dostupná obč. vybavenost	0
P6 - Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Zpevněná komunikace, parkování	0
P7 - Osobní hromadná doprava	IV. MHD - centrum obce	0,03
P8 - Poloha z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná	0,08
P9 - Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0
P10 - Nezaměstnanost	II. Průměrná	0
P11 - Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0
<b>Index polohy</b>	$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$	<b><u>1,18</u></b>

*Tabulka 18: Index polohy  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

### **Index cenového porovnání**

$$I = I_T * I_O * I_P$$

$$I = 1,11 * 1,00 * 1,18 = \underline{\underline{1,3098}}$$

### **Základní cena upravená stavebního pozemku**

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZCU = 641 * 1,3098 = \underline{\underline{840 \text{ Kč/m}^2}}$$

### **Cena pozemku**

$$\text{Cena pozemku} = ZCU * \text{plocha}$$

$$\text{Cena pozemku} = 840 * 112 = \underline{\underline{94\,080 \text{ Kč}}}$$

Provedený výpočet představuje postup, kterým byla zjištěna cena pozemku, na kterém se nachází hodnocená stavba. Hodnotu pozemku na závěr přičteme k hodnotě stavby, čímž zjistíme její celkovou cenu.

Vzhledem k tomu, že je objekt datován k roku 1850 tak by se dalo očekávat, že bude vykazovat znaky přestárlosti. Avšak díky kompletní rekonstrukci, která proběhla v roce 2004, není celkové opotřebení až tak výrazné.

Hodnocená nemovitost spadá do kategorie B, jelikož se jedná o nepodsklepený objekt se dvěma nadzemními podlažími a svislé konstrukce jsou zděné, pro tento druh konstrukcí je přiřazena hodnota 1 975 Kč/m<sup>3</sup>. Koeficient podle využití podkroví je vyjádřen hodnotou 1,075. Tato hodnota se odvíjí od toho, že má objekt dvě nadzemní podlaží a podkroví o velikosti mezi 1/3 až 2/3 ze zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží. Výpočet obestavěného prostoru je taktéž charakterizován v oceňovací vyhlášce a to následovně: obestavěný prostor stavby se vypočítá jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení, přičemž obestavěný prostor základů se neuvažuje. Podkladem pro výpočet je projektová dokumentace, která je v příloze č.1. Koeficient polohy K5 má hodnotu 1,05, jelikož Nový Jičín patří mezi města, která byla k 31. prosinci 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> je zařazen mezi budovy bytové – dvoubytové s hodnotou 2,194. Pro následný výpočet byly využity také indexy zjištěné již pro výpočet ceny samotného pozemku a to index trhu a polohy. Nadstandardní ojedinělé konstrukce se v objektu nenacházejí.

Jednotlivé konstrukce jsou různě staré díky dostavbě a poté i celkové rekonstrukci, tento aspekt je ve výpočtu zohledněn. Konstrukcím je přiřazen také jejich typ (standardní, podstandardní a nadstandardní) podle jejich provedení. Základy byly vybudovány v roce 1850 a mají předpokládanou životnost 175 let, tedy do roku 2025. Z tohoto důvodu byl základovým konstrukcím přiřazen podstandardní typ i přesto, že reálně mohou být stále v dobrém stavu. Nadstandardní jsou okna a schody, které byly vyhotoveny dle původní dokumentace a tak, aby co nejlépe odpovídaly původním prvkům. Fasádní omítka má také původní vzhled dle požadavků památkového úřadu se zachováním štukatérských ozdob, ale je vyhotovena z běžných materiálů a standardními postupy.

Výpočet ceny rodinného domu nákladovou metodou				
Ocenění podle vyhlášky č. 441/2003, ve znění vyhlášky 457/2017 Sb.				
Rodinný dům typu B	typ	Kč/m <sup>3</sup>	CZ-CC	1121
Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>		1975
Koeficient podle využití podkroví	Kpod	-		1,075
Obestavěný prostor objektu	Pmj	m <sup>3</sup>		538
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-		1,050
Koeficient změny cen staveb	Ki	-		2,194
Index trhu	IT	-		1,110
Index polohy	IP	-		1,180
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp	-		1,310

*Tabulka 19: Nákladová metoda 1. část  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Výše zobrazené údaje v tabulce č. 19 – Nákladová metoda 1. část jsou pouze první částí pro samotný výpočet hodnoty nemovitosti pomocí nákladové metody.

Na následujících stránkách je zobrazena tabulka č. 20 – Nákladová metoda 2. část, která konkrétně hodnotí jednotlivé konstrukce, které se v objektu nachází. V prvním sloupci je název konstrukce, následuje její podrobný popis, zařazení dle typu standardu a podíl, který zjistíme z oceňovací vyhlášky dle typu budovy. Dále je v tabulce zobrazen procentuální podíl konstrukce a číselný podíl, který se vypočítá vynásobením podílu s procenty. Koeficient vyjadřuje hodnotu stanovenou dle typu standardu (standard – 1, podstandard – 0,46, nadstandard – 1,54). Upravený podíl je součinem číselného podílu a koeficientu dle standardu, následující přepočtený podíl zjistíme vydělením upraveného podílu konstrukce a celkového součtu upraveného podílu. Stáří zjistíme podle toho, kdy byla daná konstrukce zhotovena, základy byly vybudovány již v roce 1850 a v roce 2018 jsou staré 168 let. Svislé konstrukce a stropy byly rekonstruovány a nejspíš i nově vybudovány v roce 1900, všechny ostatní konstrukce byly rekonstruovány v roce 2004, jsou tedy staré pouze 14 let. Opotřebení se vypočítá standardním vzorcem, tedy stáří/životnost. Opotřebení jednotlivých konstrukčních prvku vypočítáme následujícím vzorcem:

$$\text{Optřeben\acute{ı} vzhledem k pod\acute{ı}lu} = 100 * \text{Přepočtený podíl} * \frac{\text{Stáří}}{\text{Životnost}}$$

Poslední sloupec zobrazuje rok dožití dané konstrukce, tato hodnota je závislá na předpokládané době životnosti dané konstrukce a roce její výstavby.



Výpočet opotřebení														
Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl	Přepoč. podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení	100×A× B / C	Rok dožití
1	Základy	betonové pásy bez izolace	P	0,072	100	0,072	0,46	0,03312	0,03	168	175	0,95	3,31	2025
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,218	100	0,218	1,00	0,21800	0,23	118	140	0,84	19,07	2040
3	Stropy	původní v některých místnostech klenba	S	0,119	100	0,119	1,00	0,11900	0,12	118	140	0,84	10,41	2040
4	Krov, střecha	zastřešení z příhrad. vazníků	S	0,054	100	0,054	1,00	0,05400	0,06	14	110	0,12	0,67	2114
5	Krytiny střech	pálená	S	0,020	100	0,020	1,00	0,02000	0,02	14	60	0,22	0,45	2064
6	Klempířské kce	žlaby, svody, komín, parapety	s	0,006	100	0,006	1,00	0,00600	0,01	14	55	0,24	0,15	2059
7	Vnitřní povrchy	dvouvrstvé vápenné omítky, ker. obklady	S	0,058	100	0,058	1,00	0,05800	0,06	14	65	0,20	1,21	2069
8	Fasádní omítky	omítka v původním barevném odstínu	S	0,031	100	0,031	1,00	0,03100	0,03	14	45	0,29	0,94	2049
9	Vnitřní obklady	ker. obklady wc, kuchyni a koupelně	S	0,028	100	0,028	1,00	0,02800	0,03	14	45	0,29	0,85	2049
10	Schody	dřevěné	N	0,023	100	0,023	1,54	0,03542	0,04	14	40	0,33	1,21	2044
11	Dveře	dřevěné	S	0,033	100	0,033	1,00	0,03300	0,03	14	65	0,20	0,69	2069
12	Vrata	ne	C	0,000	100	0,000	0,00	0,00000	0,00					

13	Okna	dvoukřídlové 6ks	N	0,053	100	0,053	1,54	0,08162	0,09	14	65	0,20	1,71	2069
14	Podlahy obytných	laminátová podlaha	S	0,023	80	0,018	1,00	0,01840	0,02	14	50	0,26	0,50	2054
14	Podlahy obytných	dlažba	S	0,023	20	0,005	1,00	0,00460	0,00	14	50	0,26	0,13	2054
15	Vytápění	plynem	S	0,043	100	0,043	1,00	0,04300	0,05	14	35	0,37	1,67	2039
16	Elektro	světelná	S	0,052	100	0,052	1,00	0,05200	0,05	14	40	0,33	1,77	2044
17	Bleskosvod	instalován	S	0,003	100	0,003	1,00	0,00300	0,00	14	40	0,33	0,10	2044
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, studená a teplá voda	S	0,031	100	0,031	1,00	0,03100	0,03	14	35	0,37	1,21	2039
19	Vnitřní kanalizace	plastové trubky	S	0,029	100	0,029	1,00	0,02900	0,03	14	30	0,43	1,32	2034
20	Vnitřní plynovod	ano	S	0,003	100	0,003	1,00	0,00300	0,00	14	35	0,37	0,12	2039
21	Ohřev teplé vody	bojler	S	0,016	100	0,016	1,00	0,01600	0,02	14	45	0,29	0,48	2049
22	Vybavení kuchyní	elektrické sporáky, varné jednotky	S	0,000	100	0,000	1,00	0,00000	0,00	14	25	0,52	0,00	2029
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací,	S	0,038	100	0,038	1,00	0,03800	0,04	14	45	0,29	1,15	2049
24	Výtah	ne	C	0,059	100	0,059	0,00	0,00000	0,00					
<b>Celkem</b>						1,012		0,95516	1,00					
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>													<b>50,64 %</b>	

Tabulka 20: Nákladová metoda 2 část  
(zdroj a zpracování: vlastní)

Výpočet hodnoty nemovitosti			
Popis	Zkratka	Měrná jednotka	Hodnota
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub>	-	0,95516
Základní cena upravená bez pp		Kč/m <sup>3</sup>	4 672
Základní cena upravená s pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	6 119
Rok odhadu			2018
Rok výstavby			1850
Rok dostavby 2 NP			1900
Celková rekonstrukce			2004
Stáří	S	roků	168
Způsob výpočtu opotřebení			<b>analyticky</b>
Opotřebení stavby	O	%	<b>50,64 %</b>
Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč	2 513 390
Odpočet na opotřebení stavby	O	Kč	-1 272 695
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		Kč	1 240 695
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>	<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>1 625 063 Kč</b>

*Tabulka 21: Nákladová metoda 3 část  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Poslední tabulka zobrazující výpočet hodnoty nemovitosti pomocí nákladové metody je tabulka č. 21 – Nákladová metoda 3 část. V tabulce je uveden koeficient vybavení stavby, který byl získán z předchozí tabulky, základní cena upravená bez pp se vypočítá jako součin základní ceny, koeficientu dle využití podkroví, polohového koeficientu, koeficientu změny cen staveb a koeficientu vybavení stavby. Základní cena upravená zohledňující koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se zjistí součinem těchto dvou hodnot.

Cena stavby je zjištěna pomocí analytické metody, která zohledňuje snížení hodnoty vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané životnosti. Analytická metoda výpočtu opotřebení hodnotí cenové podíly konstrukcí a vybavení na ceně stavby. Díky této metodě bylo zjištěno procentuální opotřebení stavby, které činí 50,64 %. Výchozí cena stavby se vypočítá jako součin základní ceny upravené bez pp a obestavěného prostoru objektu, od této hodnoty odečteme opotřebení ve výši 50,64 %. Výsledkem celého výpočtu je zjištění hodnoty stavby ke dni odhadu se zohledněním koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, která u hodnoceného objektu činí 1 625 063 Kč. K této hodnotě ještě přičteme cenu pozemku 94 080 Kč čímž zjistíme celkovou **cenu, která je 1 719 140 Kč.**

### 9.3 VÝNOSOVÁ METODA

Výpočet hodnoty stavby pomocí výnosové hodnoty vychází především z výše nájemného pronajímaných prostor snížených o vynaložené výdaje s provozem spojené. V oceňovací vyhlášce je v příloze č. 22 stanovena míra kapitalizace pro jednotlivé typy staveb. V tomto případě se jedná o rodinný dům, který má stanovenou míru kapitalizace na 4,5 %. V praxi se však počítá orientační míra kapitalizace, která má větší vypovídající hodnotu, protože odráží daný typ stavby a lokalitu, ve které se nachází. Orientační míra kapitalizace se vypočítá podle následujícího vzorce:

$$\text{Orientační míra kapitalizace} = \frac{\sum \text{Pronájem}}{\sum \text{Prodej}}$$

Pro určení alespoň orientačního pronájmu využijeme údaje popsané v kapitole popisující příjmy, tato určuje průměrnou cenu za m<sup>2</sup> bytových i nebytových prostor. Zisk vychází pouze z nájemného bez záloh na služby, tato hodnota se pohybuje okolo 147 Kč/m<sup>2</sup>. Do výpočtu ještě mohly vstoupit výdaje spojené s údržbou a opravami, ty však není možné zjistit, budou tedy stanoveny jako 10 % z příjmů. Jelikož hodnocené objekty neznáme detailně, bylo by příliš obtížné zjistit, přesně kolik m<sup>2</sup> slouží jako bytové jednotky a naopak kolik m<sup>2</sup> jsou prostory sloužící k podnikání. Právě z tohoto důvodu bude celková užitná plocha objektů vynásobena průměrnou cenou pronájmu za m<sup>2</sup>, při předpokladu celoročního využití. Ke zjištění prodeje využijeme data získaná z databáze katastru nemovitostí, tedy prodejní ceny obdobných nemovitostí.

Výpočet míry kapitalizace							
Číslo	Objekt	Prodejní cena pro rok 2017	Užitná plocha	Kč/m <sup>2</sup>	Pronájem	Nájemné snížené o výdaje	Roční pronájem
1	Havlíčkova	5 100 000 Kč	455 m <sup>2</sup>	147	66 885 Kč	60 197 Kč	722 364 Kč
2	Kostelní	2 150 000 Kč	95 m <sup>2</sup>		13 965 Kč	12 569 Kč	150 828 Kč
3	Kostelní	3 430 000 Kč	169 m <sup>2</sup>		24 843 Kč	22 359 Kč	268 308 Kč
4	Žerotínova	10 000 000 Kč	458 m <sup>2</sup>		67 326 Kč	60 593 Kč	727 116 Kč
5	4. května	8 405 000 Kč	665 m <sup>2</sup>		97 755 Kč	87 980 Kč	1 055 760 Kč
6	28. září	9 599 228 Kč	464 m <sup>2</sup>		68 208 Kč	61 387 Kč	736 644 Kč
7	Žerotínova	2 815 939 Kč	253 m <sup>2</sup>		37 191 Kč	33 472 Kč	401 664 Kč
<b>Celkem</b>		<b>41 500 167 Kč</b>					<b>4 062 684 Kč</b>
<b>Míra kapitalizace</b>							<b>9,79 %</b>

Tabulka 22: Výpočet míry kapitalizace  
(zdroj a zpracování: vlastní)

Následuje zjištění čistého ročního zisku, který zamýšlená investice generuje. Tabulka č. 23 představuje druhý rok provozu, kdy se ustálí i výše rovnoměrného odpisu. Neuvažuje se s tzv. nultým rokem, jelikož obsahuje víc nákladových položek než ten první např. poplatky spojené s přepisem nemovitosti a vyhotovenými smlouvami, případně s rekonstrukcí.

Aby byla tabulka znázorňující příjmy a výdaje s nemovitostí související kompletní, musíme vypočítat daň z příjmů. Příjmy zjistíme jako sumu měsíčního nájemného jednotlivých prostor vynásobenou 12 měsíci v roce. Výdaje jsou stanoveny skutečně vynaloženými, odpisy jsou počítány rovnoměrně, tohle rozhodnutí je odůvodněno v následující kapitole. Daň pro fyzické osoby je stanovena na 15 %, v tomto případě nebudeme uvažovat se slevou na poplatníka, jelikož investor je zaměstnancem a uplatňovalo by se to i dle výše jeho příjmů. Z tohoto důvodu budeme počítat pouze daňovou povinnost vztahující se k dané nemovitosti.

<b>Daň z příjmů</b>	
<b>Název</b>	<b>Peněžní vyjádření</b>
Příjmy	246 000 Kč
Výdaje	111 309 Kč
Rozdíl mezi příjmy a výdaji	134 691 Kč
<b>Daň</b>	<b>20 204 Kč</b>

*Tabulka 23: Daň z příjmů  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

<b>Příjmy a výdaje</b>		
<b>Název</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>
Nájemné 1 NP	108 000 Kč	
Nájemné 2 NP	72 000 Kč	
Nájemné podkroví	66 000 Kč	
Pojištění		2 504 Kč
Revize + opravy a údržba		15 184 Kč
Účetní		1 500 Kč
Daň z nemovitých věcí a pozemku		563 Kč
Daň z příjmů		20 204 Kč
Splátky úvěru		129 409 Kč
Celkem	246 000 Kč	169 364 Kč
<b>Čistý zisk</b>	<b>76 636 Kč</b>	

*Tabulka 24: Čistý zisk z nemovitosti  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Jelikož se nedá odhadnout budoucí vývoj trhu a s tím spojený nárůstu nebo pokles výše nájemného, bude uvažováno se stejným nájemným po celou dobu. I přesto, že by se dalo očekávat, že nájemné v čase poroste, trh s realitami v Novém Jičíně minulosti již zaznamenal i pokles, proto bude výše nájemného zachována a případný růst bude pouze pozitivním efektem.

Jelikož je uvažován neproměnlivý výnos po relativně dlouhou dobu, bude využito vzorce pro věčnou rentu. První výpočet je pro orientační míru kapitalizace stanovenou pro realitní trh v Novém Jičíně.

$$HV = (CZ/r) * 100$$

$$HV = (76\ 636 / 9,79) * 100 = \underline{\underline{782\ 799\ Kč}}$$

Druhý výpočet vychází z míry kapitalizace uvedené v oceňovací vyhlášce, která má pro rodinné domy hodnotu 4,5 %.

$$HV = (76\ 636 / 4,5) * 100 = \underline{\underline{1\ 703\ 022\ Kč}}$$

Rozdíl mezi oběma výpočty je poměrně značný, rozdíl může být zapříčiněn také tím, že bylo sesbíráno málo dat v oblasti Nového Jičína. Větší množství nemovitostí by orientační míru kapitalizace upřesnilo, z námi použitých 7 prvků nemůžeme s jistotou vycházet a proto je výsledek opravdu pouze orientačním.

## 10 EFEKTIVNOST INVESTICE

Závěrečná kapitola této práce ověří, zda je zamýšlená investice do nemovitosti výhodná, ekonomicky efektivní a především návratná popřípadě v jakém časovém období.

Nejprve musíme stanovit diskontní sazbu, která má v následujících výpočtech významný vliv. Diskontní sazbu můžeme stanovit dle údajů České národní banky o výnosnosti státních dluhopisů se splatností 10 let, která je aktuálně 1,81 %. České státní desetileté dluhopisy jsou však považovány za tzv. bezrizikovou investici, vzhledem k tomu musí být k dané sazbě připočítána také riziková přírážka 1,5 % a případně i přírážka za likviditu 0,5 %. Výsledná diskontní sazba má hodnotu 3,81 %.

Nejdůležitější je správné sestavení cash flow v jednotlivých letech, jelikož z tohoto výpočtu poté vychází všechny ostatní ukazatele. V kapitole č. 8 byly vypsány jednotlivé příjmy a výdaje, které následně sloučíme pro dosažení do výpočtu.

Investiční náklady	
Pořizovací cena	2 500 000 Kč
Rekonstrukce	84 874 Kč
Právní služby	8 000 Kč
Daň z nabytí nemovitých věcí	100 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 692 874 Kč</b>

*Tabulka 25: Investiční náklady  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Investiční náklady představují peněžní prostředky vynaložené ihned na počátku nákupu nemovitosti. Nejvýznamnější je samozřejmě pořizovací cena nemovitosti, která je vzhledem k ostatním částkám výrazně vyšší. V tomto případě nejsou náklady na rekonstrukci nikterak vysoké, jelikož nemovitost prošla celkovou rekonstrukcí v roce 2004 a je pravidelně opravována a udržována. Právní služby jsou stanoveny na 8 000 Kč, což je v očekávaném rozmezí 5 000 – 10 000 Kč, v rámci této služby je již zahrnut také poplatek za přepsání placený na katastru nemovitostí. Daň z nabytí aktuálně platí kupující, tudíž ji musíme zařadit mezi vynaložené výdaje. Celkové investiční náklady související s koupí nemovitosti a bezprostředně na ni navazující jsou sumou vyjmenovaných položek.

Peněžní příjmy		
Popis	Kč/měsíc	Kč/rok
Prostory sloužící k podnikání	9 000 Kč	108 000 Kč
Byt 2+1	6 000 Kč	72 000 Kč
Byt 1+kk	5 500 Kč	66 000 Kč
<b>Celkem – 100 %</b>	<b>20 500 Kč</b>	<b>246 000 Kč</b>
<b>Celkem – 75 %</b>	<b>-</b>	<b>184 500 Kč</b>

*Tabulka 26: Příjmy  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Kapitálové příjmy vycházejí z již dříve sestavené analýzy nájemného v Novém Jičíně, jedná se o pronájem tří samostatných prostor, z čehož dvě jsou bytové jednotky a tou poslední je prostor sloužící k podnikání. Tabulka č. 26 – Příjmy představuje příjmy pro případ stálé obsazenosti, v dalších propočtech bude uvažováno také s rezervou, že by byly prostory po nějakou dobu neobsazené. V případě, že by byly všechny prostory neobsazené 3 měsíce, jedná se o 75 % z příjmů. Tato varianta je nepravděpodobná vzhledem k velké poptávce po bytech, ale může nastat neočekávaná skutečnost na trhu a tato varianta nám nastíní příjmy v takovémto období.

Peněžní výdaje		
Popis	Kč/měsíc	Kč/rok
Odpisy	-	37 700 Kč (91 558 Kč)
Revize	-	5 184 Kč
Opravy a údržba	-	10 000 Kč
Pojištění	208,50 Kč	2 504 Kč
Daň z nemovitých věcí a pozemku	-	563 Kč
Účetní	-	1 500 Kč
<b>Celkem daňově uznatelné výdaje</b>	<b>-</b>	<b>57 451 Kč (111 309 Kč)</b>
Splátky úvěru (20 let)	10 784 Kč	129 410 Kč
Daň z příjmů	-	28 282 Kč (20 204 Kč)
<b>Celkem peněžní výdaje v CF (bez odpisů - nejsou peněžním výdajem)</b>	<b>-</b>	<b>177 443 Kč (169 365 Kč)</b>

*Tabulka 27: Výdaje  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Kapitálové výdaje představují peněžní prostředky vynaložené opakovaně každý rok provozu. Poplatky u kterých je uvedena pouze pomlčka se platí jednorázově jako roční



poplatek a nemá význam jej rozpočítávat na jednotlivé měsíce. Pro výpočet je uvažováno s hypotečním úvěrem s dobou splatnosti 20 let.

Výpočet výše daně z příjmů lze provést buď skutečným vyčíslením vynaložených výdajů nebo aplikací výdajového paušálu ve výši 30 % z příjmů. Následující tabulka představuje uplatnění výdajového paušálu.

<b>Daň z příjmů – výdajový paušál</b>				
<b>Rok</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje 30%</b>	<b>Rozdíl</b>	<b>Daň z příjmů</b>
1	246 000	73 800	172 200	25 830
2	246 000	73 800	172 200	25 830
3	246 000	73 800	172 200	25 830
4	246 000	73 800	172 200	25 830
5	246 000	73 800	172 200	25 830
6	246 000	73 800	172 200	25 830
7	246 000	73 800	172 200	25 830
8	246 000	73 800	172 200	25 830
9	246 000	73 800	172 200	25 830
10	246 000	73 800	172 200	25 830
11	246 000	73 800	172 200	25 830
12	246 000	73 800	172 200	25 830
13	246 000	73 800	172 200	25 830
14	246 000	73 800	172 200	25 830
15	246 000	73 800	172 200	25 830
16	246 000	73 800	172 200	25 830
17	246 000	73 800	172 200	25 830
18	246 000	73 800	172 200	25 830
19	246 000	73 800	172 200	25 830
20	246 000	73 800	172 200	25 830
21	246 000	73 800	172 200	25 830
22	246 000	73 800	172 200	25 830
23	246 000	73 800	172 200	25 830
24	246 000	73 800	172 200	25 830
25	246 000	73 800	172 200	25 830
26	246 000	73 800	172 200	25 830
27	246 000	73 800	172 200	25 830
28	246 000	73 800	172 200	25 830
29	246 000	73 800	172 200	25 830
30	246 000	73 800	172 200	25 830
<b>Celkem</b>	<b>7 380 000 Kč</b>	<b>2 214 000 Kč</b>	<b>5 166 000 Kč</b>	<b>774 900 Kč</b>

*Tabulka 28: Daň z příjmů – výdajový paušál  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

Druhou možností výpočtu je řádná evidence všech vynaložených výdajů, tedy zmíněných 10 000 Kč na každoroční opravy a údržbu a také 30 000 Kč v 10 a 20 roce, pro případné větší rekonstrukce.

<b>Daň z příjmů – skutečně vynaložené výdaje</b>								
	<b>Rovnoměrné odepisování</b>				<b>Zrychlené odepisování</b>			
<b>Rok</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>	<b>Rozdíl</b>	<b>Daň z příjmů</b>	<b>Příjmy</b>	<b>Výdaje</b>	<b>Rozdíl</b>	<b>Daň z příjmů</b>
1	246 000	57 451	188 549	28 282	246 000	109 513	136 487	20 473
2	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	193 292	52 708	7 906
3	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	187 308	58 692	8 804
4	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	181 323	64 677	9 701
5	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	175 339	70 661	10 599
6	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	169 355	76 645	11 497
7	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	163 371	82 629	12 394
8	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	157 387	88 613	13 292
9	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	151 403	94 597	14 190
10	246 000	141 309	104 691	15 704	246 000	175 418	70 582	10 587
11	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	139 434	106 566	15 985
12	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	133 450	112 550	16 882
13	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	127 466	118 534	17 780
14	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	121 482	124 518	18 678
15	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	115 498	130 502	19 575
16	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	109 513	136 487	20 473
17	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	103 529	142 471	21 371
18	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	97 545	148 455	22 268
19	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	91 561	154 439	23 166
20	246 000	141 309	104 691	15 704	246 000	115 577	130 423	19 563
21	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	79 593	166 407	24 961
22	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	73 608	172 392	25 859
23	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	67 624	178 376	26 756
24	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	61 640	184 360	27 654
25	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	55 656	190 344	28 552
26	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	49 672	196 328	29 449
27	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	43 688	202 312	30 347
28	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	37 703	208 297	31 244
29	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	31 719	214 281	32 142
30	246 000	111 309	134 691	20 204	246 000	25 735	220 265	33 040
<b>Σ</b>	<b>7 380 000</b>	<b>3 345 404</b>	<b>4 034 596</b>	<b>605 189</b>	<b>246 000</b>	<b>3 345 404</b>	<b>4 034 596</b>	<b>605 189</b>

*Tabulka 29: Daň z příjmů – skutečně vynaložené náklady  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

První tabulka představuje výpočet výdajovým paušálem, tedy 30 % z příjmů. Touto metodou byla celková splatná daň za 30 let vypočítána na 774 900 Kč. Druhou metodou, tedy evidencí skutečně vynaložených výdajů vychází daňová povinnost za 30 let na 605 189 Kč.

Vhodnou volbou stanovení výdajů pro následný výpočet daňové povinnosti umožní investorovi během 30 let ušetřit 169 711 Kč, tato hodnota se úměrně sníží vlivem inflace, ale i tak představuje značnou úsporu.

Z vypracovaných tabulek vyplývá, že je výhodnější využít varianty skutečně vynaložených výdajů a to především proto, že se do nákladů započítávají odpisy. Výpočet odpisů vychází v obou variantách stejně a je tedy jedno, která varianta odepisování bude zvolena. Vzhledem k praktickému využití budou uvažovány odpisy rovnoměrné, alespoň tak bude investor vědět s jakou částku má každý rok počítat a nebude se každý rok lišit.

Následuje výpočet cash flow, tedy výpočet peněžních toků v jednotlivých letech. Tímto výpočtem bude ujasněna výše příjmů a jejich přepočet na současnou hodnotu, aby mohlo být využito následujících ukazatelů hodnotících efektivnost investice.

### **Následný prodej nemovitosti**

Na konci posledního roku bude do výpočtu zahrnut i příjem z prodeje nemovitosti. Jelikož nelze odhadnout budoucí vývoj realitního trhu budeme vycházet z ceny nemovitosti zjištěné na začátku této práce. Hodnota nemovitosti byla stanovena nákladovou a výnosovou metodou a také pomocí tržního porovnání, které má největší vypovídající hodnotu.

Hodnota nemovitosti:

- Nákladová metoda: 1 719 140 Kč
- Výnosová metoda: 782 799 Kč (1 703 022Kč)
- Tržní přímé porovnání: 2 600 000 Kč

Vzhledem k pravidelným opravám a údržbě by měla být nemovitost stále v dobrém stavu. S přihlédnutím k tomu, že se nemovitosti v oblasti náměstí prodávají pouze zřídka, může si prodejce cenu navýšit a i tak je velká pravděpodobnost, že se nemovitost prodá. Jelikož je nemožné odhadnout budoucí vývoj, bude uvažováno s následným prodejem v hodnotě 1 500 000 Kč. Cena je úmyslně snížena, aby byly ztíženy kritéria hodnocení, pokud bude následná prodejní cena vyšší, bude to pouze pozitivním efektem.

Mohou být uvažovány 3 varianty splácení úvěru, první z nich uvažuje s úvěrem na dobu 30 let a měsíční splátkou 8 101 Kč. Druhá varianta zahrnuje úvěr na 20 let s měsíční splátkou 10 784 Kč. Poslední uvažovaným je úvěr s dobou splatnosti 10 let a splátkou 19 027 Kč. V tabulce jsou zobrazeny vyjmenované varianty a rozdíl mezi příjmy a výdaji.

Volba doby splácení úvěru				
Délka splácení	Příjmy	Splátka úvěru	Výdaje spojené s provozem	Rozdíl
30let	246 000 Kč	97 212 Kč	48 033 Kč	100 755 Kč
20 let	246 000 Kč	129 408 Kč	48 033 Kč	68 559 Kč
10 let	246 000 Kč	228 324 Kč	48 033 Kč	- 30 357 Kč

*Tabulka 30: Volba doby splácení úvěru  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

S úvěrem se splatností 10 let, nemůžeme uvažovat, jelikož výdaje jsou vyšší než příjmy. Tato varianta tedy není reálně proveditelná nebo by bylo nutné prvních 10 let krýt rozdíl mezi příjmy a výdaji z vlastních zdrojů investora. Můžeme uvažovat s první a druhou variantou, tedy se splatností 30 a 20 let. Následný propoččet určí, která varianta je výhodnější.

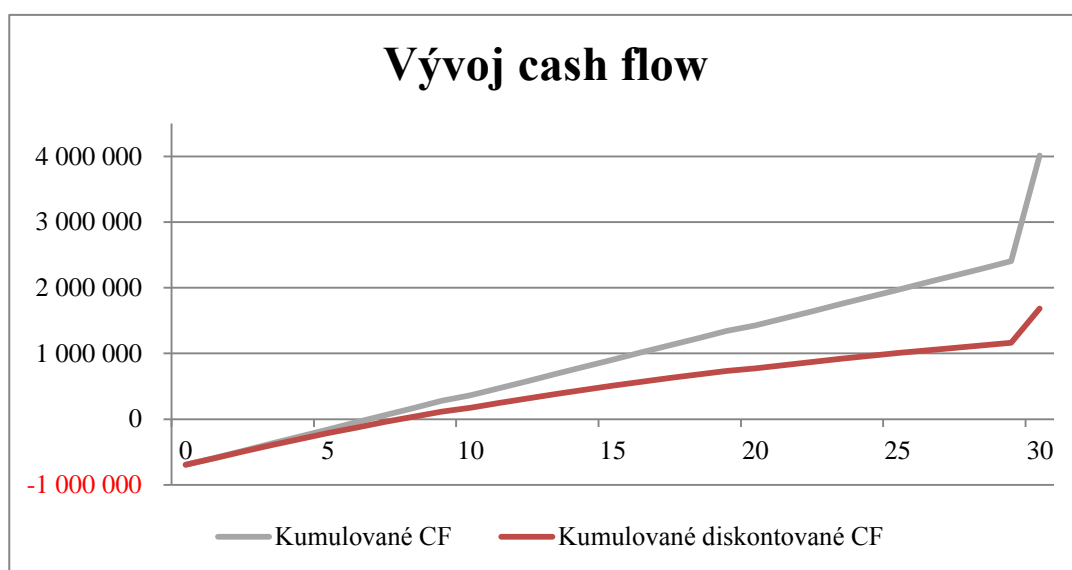
CF - úvěr 20 let (100% obsazenost)						
Rok	Peněžní výdaje	Peněžní příjmy	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	2 692 874	2 000 000	-692 874	-692 874	-692 874	-692 874
1	177 443	246 000	68 557	-624 317	66 041	-626 833
2	169 364	246 000	76 636	-547 682	71 113	-555 720
3	169 364	246 000	76 636	-471 046	68 503	-487 216
4	169 364	246 000	76 636	-394 411	65 989	-421 227
5	169 364	246 000	76 636	-317 775	63 567	-357 660
6	169 364	246 000	76 636	-241 140	61 234	-296 425
7	169 364	246 000	76 636	-164 504	58 987	-237 439
8	169 364	246 000	76 636	-87 869	56 822	-180 617
9	169 364	246 000	76 636	-11 233	54 737	-125 880
10	194 864	246 000	51 136	39 902	35 183	-90 697
11	169 364	246 000	76 636	116 538	50 792	-39 905
12	169 364	246 000	76 636	193 173	48 928	9 024
13	169 364	246 000	76 636	269 809	47 133	56 156
14	169 364	246 000	76 636	346 444	45 403	101 559
15	169 364	246 000	76 636	423 080	43 736	145 295
16	169 364	246 000	76 636	499 715	42 131	187 426
17	169 364	246 000	76 636	576 351	40 585	228 011
18	169 364	246 000	76 636	652 987	39 095	267 106
19	169 364	246 000	76 636	729 622	37 660	304 767
20	194 864	246 000	51 136	780 758	24 207	328 974
21	39 955	246 000	206 045	986 803	93 959	422 933
22	39 955	246 000	206 045	1 192 848	90 511	513 444
23	39 955	246 000	206 045	1 398 893	87 189	600 633
24	39 955	246 000	206 045	1 604 939	83 989	684 622
25	39 955	246 000	206 045	1 810 984	80 906	765 528
26	39 955	246 000	206 045	2 017 029	77 937	843 465
27	39 955	246 000	206 045	2 223 075	75 077	918 542
28	39 955	246 000	206 045	2 429 120	72 321	990 863
29	39 955	246 000	206 045	2 635 165	69 667	1 060 530
30	39 955	1 746 000	1 706 045	4 341 211	555 667	1 616 197
Σ	6 538 789	10 880 000	4 341 211		1 616 197	

*Tabulka 31: Cash Flow pro úvěr se splatností 20 let a 100% obsazenost  
(zdroj a zpracování: vlastní)*

CF - úvěr 30 let (100% obsazenost)						
Rok	Peněžní výdaje	Peněžní příjmy	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	2 692 874	2 000 000	-692 874	-692 874	-692 874	-692 874
1	145 245	246 000	100 755	-592 119	97 057	-595 817
2	137 167	246 000	108 833	-483 286	100 991	-494 826
3	137 167	246 000	108 833	-374 453	97 285	-397 541
4	137 167	246 000	108 833	-265 619	93 714	-303 827
5	137 167	246 000	108 833	-156 786	90 275	-213 553
6	137 167	246 000	108 833	-47 953	86 961	-126 591
7	137 167	246 000	108 833	60 881	83 770	-42 821
8	137 167	246 000	108 833	169 714	80 695	37 874
9	137 167	246 000	108 833	278 547	77 734	115 608
10	162 667	246 000	83 333	361 880	57 336	172 944
11	137 167	246 000	108 833	470 714	72 132	245 076
12	137 167	246 000	108 833	579 547	69 485	314 561
13	137 167	246 000	108 833	688 380	66 935	381 496
14	137 167	246 000	108 833	797 214	64 478	445 974
15	137 167	246 000	108 833	906 047	62 112	508 086
16	137 167	246 000	108 833	1 014 880	59 832	567 918
17	137 167	246 000	108 833	1 123 714	57 636	625 554
18	137 167	246 000	108 833	1 232 547	55 521	681 075
19	137 167	246 000	108 833	1 341 380	53 483	734 558
20	162 667	246 000	83 333	1 424 714	39 449	774 007
21	137 167	246 000	108 833	1 533 547	49 629	823 637
22	137 167	246 000	108 833	1 642 380	47 808	871 445
23	137 167	246 000	108 833	1 751 213	46 053	917 498
24	137 167	246 000	108 833	1 860 047	44 363	961 861
25	137 167	246 000	108 833	1 968 880	42 735	1 004 596
26	137 167	246 000	108 833	2 077 713	41 166	1 045 762
27	137 167	246 000	108 833	2 186 547	39 656	1 085 418
28	137 167	246 000	108 833	2 295 380	38 200	1 123 618
29	137 167	246 000	108 833	2 404 213	36 798	1 160 416
30	137 167	1 746 000	1 608 833	4 013 047	524 005	1 684 421
Σ	6 866 953	10 880 000	4 013 047		1 684 421	

Tabulka 32: Cash Flow pro úvěr se splatností 30 let a 100% obsazenost  
(zdroj a zpracování: vlastní)

Jako vhodnější se jeví varianta s úvěrem na 30 let a měsíční splátkou 8 101 Kč. Tato varianta nejen, že vytváří vyšší čistou současnou hodnotu, má kratší dobu návratnosti, ale také vytváří v průběhu let větší množství volných finančních prostředků, které mohou být opět investovány. Nadále se bude vycházet z varianty se splatností 30 let a 100% obsazeností, ke které budou vztaženy všechny následující výpočty. Přehledný vývoj představuje následující graf č. 4, který zobrazuje jak kumulované diskontované CF, tak i nediskontované kumulované CF. Mírné propady v roce 10 a poté i 20 představují zamýšlené větší opravy či rekonstrukce, které jsou uvažovány ve výši 30 000 Kč.

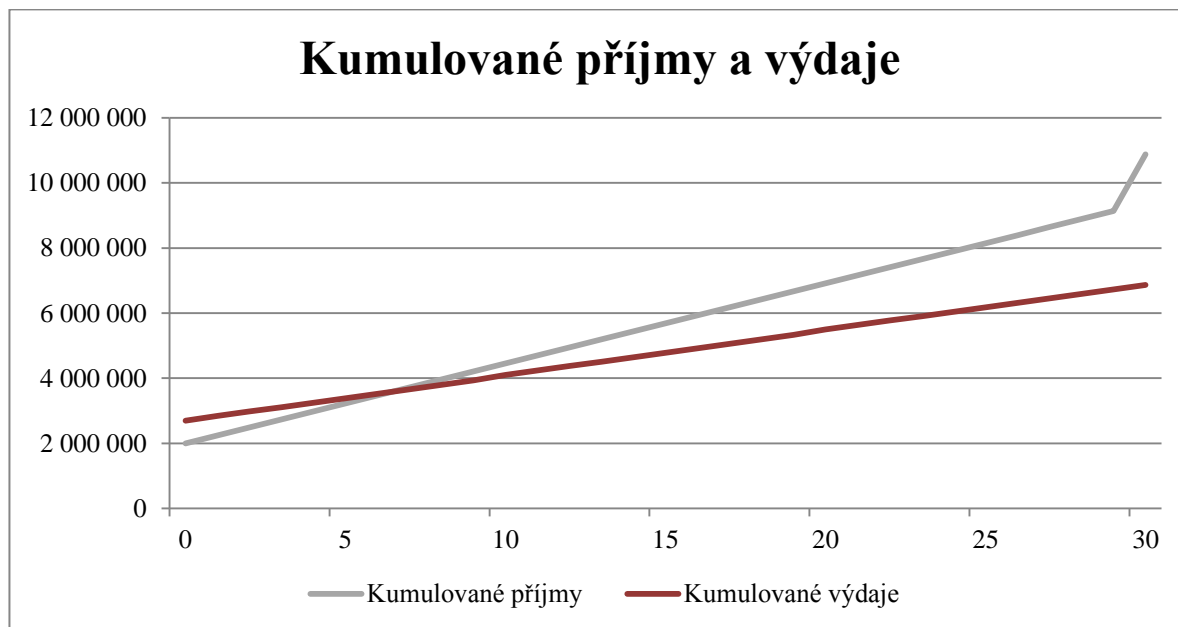


Graf 4: Vývoj cash flow v čase  
(zdroj a zpracování: vlastní)

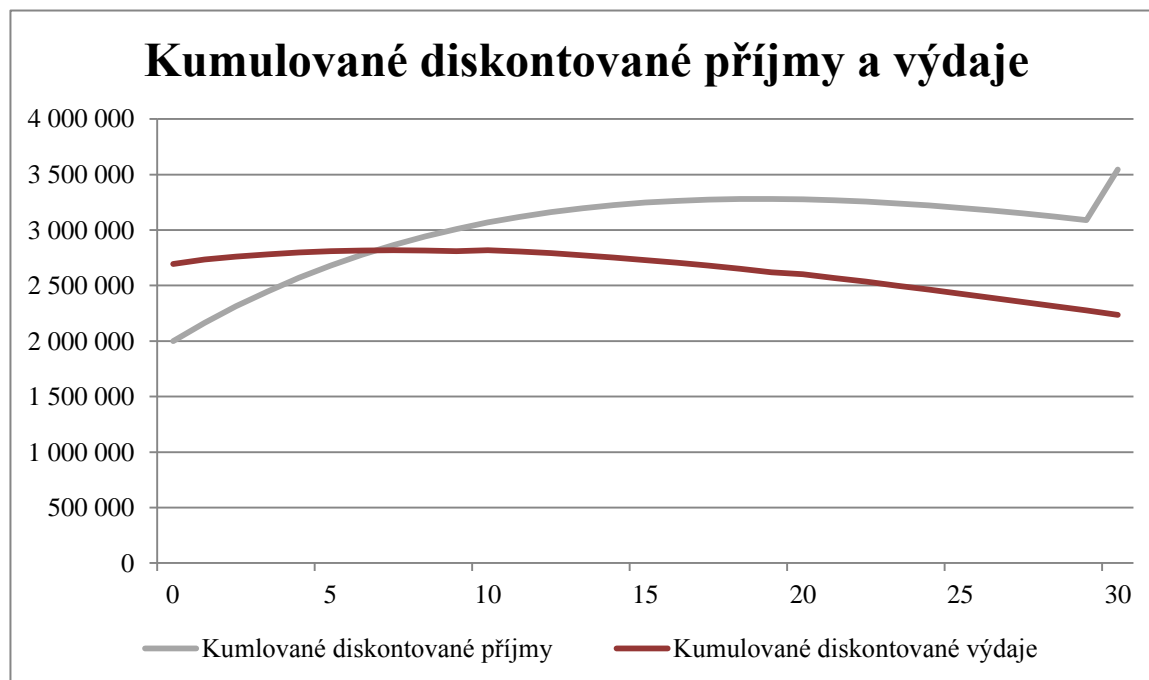
## 10.1 DOBA NÁVRATNOSTI

Prvním ukazatelem, který je patrný již z tabulky cash flow je prostá doba návratnosti a diskontovaná doba návratnosti. Prostá doba návratnosti vychází v 7. roce a diskontovaná doba návratnosti v roce 8., jedná se však pouze o návratnost zdrojů vložených investorem (rozdíl mezi investičním nákladem a výší úvěru). Pokud by nebylo využito úvěru k financování zamýšlené investice, nevstupovala by jejich splátka do výpočtu doby návratnosti. V tomto případě by došlo k návratnosti v 14. roce pro prostou dobu návratnosti a v 17. roce pro diskontovanou dobu návratnosti, výpočet je doložen v příloze č. 8 – Cash Flow samofinancování. Doba návratnosti při samofinancování je tedy zřetelně odlišná oproti variantě financování úvěrem, v tomto případě je úvěr splacen až po 30 letech a poté investice generuje vyšší zisk nezatížený splátkami úvěru. Je zde také možnost mimořádných splátek, čímž se zkrátí doba splatnosti, to však záleží na úvaze investora.

Následující grafy č. 5 a 6 představují vývoj kumulovaných příjmů a výdajů a následně kumulovaných diskontovaných příjmů a výdajů. Z těchto grafů je patrná doba návratnosti ve chvíli, kdy příjmy převýší výdaje.



*Graf 5: Kumulované příjmy a výdaje  
(zdroj a zpracování: vlastní)*



*Graf 6: Kumulované diskontované příjmy a výdaje  
(zdroj a zpracování: vlastní)*



## 10.2 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA

Vycházíme ze zvolené tabulky č. 31 – Cash Flow pro úvěr na 20 let a 100% obsazenost. Pokud je  $NPV > 0$ , je projekt ziskový a vyplatí se do něj investovat. Na posledním řádku tabulky znázorňující cash flow je uvedené kumulované diskontované cash flow, které představuje čistou současnou hodnotu a to ve výši **1 684 421 Kč**. Již fakt, že je hodnota kladná představuje pozitivní informaci, ze které vyplývá, že bude daný projekt ziskový a je pro investora výhodné jej přijmout.

## 10.3 INDEX RENTABILITY

Index rentability, také nazýván jako index ziskovosti, vyjadřuje kolik Kč čistého diskontovaného výnosu připadá na 1 Kč investičních nákladů. Z výpočtu je patrné, že celková čistá současná hodnota nedosahuje výše investičních nákladů a tím pádem se index rentability pohybuje pod hodnotu 1. Index rentability vychází 0,626 Kč.

$$IR = NPV/IR$$

$$IR = (2\,164\,855 / 2\,692\,874) = \underline{\underline{0,626\,Kč}}$$

## 10.4 VNITŘNÍ VÝNOSOVÉ PROCENTO

Posledním ukazatelem je vnitřní výnosové procento, které udává procentuální výnosnost projektu za celé hodnocené období. K tomuto výpočtu bylo zapotřebí využít již zpracovaného cash flow, které je vypočítané pro diskontní sazbu 2,69 %. Dále musíme vyhotovit obdobný propočet s vyšší hodnotou diskontní, aby se čistá současná hodnota dostala do mínusu. Byla zvolena 15% diskontní sazba, pro kterou čistá současná hodnota vyšla – 142 235 Kč.

Hodnotami vstupujícími do výpočtu je:

- $r_1$  2,69%;  $NPV + 2\,158\,758\,Kč$
- $r_2$  20%;  $NPV - 142\,235\,Kč$

$$IRR = r_1 + \frac{NPV +}{|NPV +| + |NPV -|} * (r_2 - r_1)$$

$$IRR = \underline{\underline{12,28\,\%}}$$

Z výpočtu vyplývá, že vnitřní výnosové procento investice do zvolené nemovitosti je **12,28 %**

Zvolená varianta je vypočítána pro bezproblémový provoz s plnou obsazeností po celé hodnocené období. Investiční záměr však může být během svého provozu ohrožen riziky. Je nutné si možná rizika uvědomit a také ujasnit si jak se jim dá předejít, případně je odstranit. Základními riziky spojenými s investováním do nemovitého majetku jsou:

- Nenalezení nájemců
- Nezaplacení nájemného
- Neschopnost splácet úvěr
- Úmyslné poškození
- Živelná katastrofa

**Nenalezení vhodných nájemců** je poměrně velkým problémem, kterým se mohou rapidně snížit příjmy. Musíme myslet nejen na plné obsazení pronajímaných prostor, ale také vhodně vybrat budoucí nájemníky. Nájemníci by měli mít zájem o dané prostory na relativně dlouho dobu, pronajaté prostory by měli udržovat v čistotě a měli by brát ohled i na své sousedy. Velké množství rizikových situací lze pojistit v řádně sepsané nájemní smlouvě, kde bude upřesněna doba nájmu, výše nájemného a záloh, termín splatnosti, výpovědní lhůta, práva a povinnosti nájemníků a případně také možnost domácích mazlíčků, atd. Forma i obsahové náležitosti nájemní smlouvy jsou upraveny v občanském zákoníku.

**Rizikem nezaplacení nájemného v dohodnutém termínu** je neustále ohrožen téměř každý pronajímatel. Aby k takovéto situaci vůbec nedocházelo, je důležitá prevence, která začíná již při výběru nájemníka a dále pokračuje sepsáním kvalitní nájemní smlouvy. Příjmy nájemného by měly být řádně evidovány, doloženy mohou být např. výpisem z bankovního účtu. Dané riziko lze pokrýt i stanovenou kaucí, která bývá v praxi rovna jednomu měsíčnímu nájmu. Pokud by však takováto situace nastala je lepší věc nejprve řešit domluvou či návrhem vhodného splátkového kalendáře. Dalším postupem je vymáhání dlužné částky u soudu, tato varianta je však finančně nákladná a také zdlouhavá.

**Neschopnost splácet bankovní úvěr** může představovat velký problém. Bankovní úvěr představuje závazek na 20 let s měsíční splátkou 10 784 Kč. Placená suma není až tak vysoká, dá se přirovnat k výši měsíčního nájemného za pronajatý byt, v případě krátkodobého výpadku příjmů z plánované investice je tedy možné ji uhradit i z vlastních zdrojů. Právě z tohoto důvodu byla zvolena delší doba splácení s poměrně únosnou výší měsíční splátky. Investiční záměr však vytváří rezervu, ze které je možné krátkodobý výpadek hradit, pro představu je vypracován přehled peněžních toků s 75 % příjmů.

CF - úvěr 30 let (75% obsazenost)						
Rok	Peněžní výdaje	Peněžní příjmy	CF	Kumulované CF	Diskontované CF	Kumulované diskontované CF
0	2 692 874	2 000 000	-692 874	-692 874	-692 874	-692 874
1	145 245	184 500	39 255	-653 619	37 814	-655 060
2	137 167	184 500	47 333	-606 286	43 923	-611 137
3	137 167	184 500	47 333	-558 953	42 311	-568 827
4	137 167	184 500	47 333	-511 619	40 758	-528 069
5	137 167	184 500	47 333	-464 286	39 262	-488 807
6	137 167	184 500	47 333	-416 953	37 821	-450 986
7	137 167	184 500	47 333	-369 619	36 433	-414 553
8	137 167	184 500	47 333	-322 286	35 096	-379 458
9	137 167	184 500	47 333	-274 953	33 808	-345 650
10	162 667	184 500	21 833	-253 120	15 022	-330 628
11	137 167	184 500	47 333	-205 786	31 372	-299 257
12	137 167	184 500	47 333	-158 453	30 220	-269 037
13	137 167	184 500	47 333	-111 120	29 111	-239 926
14	137 167	184 500	47 333	-63 786	28 043	-211 883
15	137 167	184 500	47 333	-16 453	27 013	-184 870
16	137 167	184 500	47 333	30 880	26 022	-158 848
17	137 167	184 500	47 333	78 214	25 067	-133 781
18	137 167	184 500	47 333	125 547	24 147	-109 634
19	137 167	184 500	47 333	172 880	23 261	-86 373
20	162 667	184 500	21 833	194 714	10 336	-76 038
21	137 167	184 500	47 333	242 047	21 585	-54 453
22	137 167	184 500	47 333	289 380	20 792	-33 661
23	137 167	184 500	47 333	336 713	20 029	-13 631
24	137 167	184 500	47 333	384 047	19 294	5 663
25	137 167	184 500	47 333	431 380	18 586	24 249
26	137 167	184 500	47 333	478 713	17 904	42 153
27	137 167	184 500	47 333	526 047	17 247	59 400
28	137 167	184 500	47 333	573 380	16 614	76 013
29	137 167	184 500	47 333	620 713	16 004	92 018
30	137 167	1 684 500	1 547 333	2 168 047	503 974	595 992
Σ	6 866 953	9 035 000	2 168 047		595 992	

Tabulka 33: Cash flow pro úvěr na 20 let a 75% obsazenost  
(zdroj a zpracování: vlastní)

Z tabulky č. 32 je zřejmé, že i při příjmu ve výši pouze 75 %, tedy 184 500 Kč je možné vytvářet zisk. Výše zisku je i tak poměrně přívětivá, jedná se 47 333 o Kč/rok.

Návratnosti investice se také rapidně prodloužila a to až na 16 let při kumulovaném CF a na 24 pro kumulované diskontované CF. I tato varianta je tedy proveditelná, investor by se však musel zamyslet, zda má o takovýto příjem vůbec zájem, vzhledem ke starostem a povinnostem s provozem nemovitosti souvisejících.

**Úmyslné poškození je rizikem**, které musí investor brát v potaz. Může se jednat o vandalismus, kterému se dá alespoň částečně předcházet nainstalováním kamerového systému. Poškození může být způsobeno také požárem ať už úmyslným či neúmyslným, snížit dané riziko mohou hasicí přístroje a také případná instalace hlásičů požáru.

**Nebezpeční živelné katastrofy** je nepředvídatelnou událostí velkého rozsahu, která nelze nikdy vyloučit. Tohle riziko pokrývá především správně nastavené pojištění nemovitosti.

## 10.5 HODNOCENÍ

Uvedené výpočty lze považovat za pesimistickou variantu, jelikož zadané parametry byly zvoleny spíše náročnější. Zvolený způsob výpočtu a nastavení kritérií je z hlediska hodnocení přísnější a tak lze vybrat investice, které budou vytvářet zisk i v případě pozitivního, neutrálního i mírně negativního vývoje trhu. Negativní scénář znázornila tabulka s výpočtem čisté současné hodnoty se 75 % z příjmů, kdy i v tomto případě NPV vyšlo kladně ve výši 595 992 Kč.

Při zachování původních hodnotících kritérií, tedy pravidelném ročním příjmu 246 000 Kč a výdajích v prvním roce 145 245 Kč, v dalších letech 137 167 Kč s přihlédnutím k navýšení v 10 a 20 roce provozu, vychází investiční záměr v kladných hodnotách. Čistá současná hodnota vyšla 1 684 421 Kč, doba návratnosti v průběhu 8. roku, index rentability 0,626 Kč a vnitřní výnosové procento 12,28 %. Výchozí hodnoty, dokládají efektivnost investičního záměru a jeho vhodný výběr.

Podloženými výpočty **lze zamýšlenou investici do nemovitosti doporučit**, avšak je důležité si důkladně ověřit aktuální stav nemovitosti, její okolí a také sepsat řádnou kupní smlouvu.

## ZÁVĚR

Tato diplomová práce se skládá z 10 kapitol, přičemž první část se zabývá teoretickou stránkou oblasti investičních záměrů a také zjištěním hodnoty nemovité věci. Teoretická část přispěla především k orientaci v dané problematice a ujasnění způsobu výpočtu a hodnocení investičního záměru. Následovala praktická část, která konkrétně popisuje objekt zamýšlené investice, zmapování daného trhu, určení hodnoty nemovitosti a propočet efektivnosti investice.

Hlavním cílem této diplomové práce bylo zjištění a ověření, zda je zamýšlená investice do nemovitosti efektivní a finančně výhodná. Nejprve bylo provedeno ověření, jestli požadovaná prodejní cena odpovídá hodnotě nemovitosti. Ověření proběhlo na základě tří oceňovacích metod a to metodou výnosovou, nákladovou a pomocí přímého tržního porovnání. Po zjištění, že prodejní cena odpovídá hodnotě nemovitosti, byly vyčísleny výdaje a příjmy spojené s provozem nemovitosti na následujících 30 let. Byla provedena analýza nájemného na realitním trhu v Novém Jičíně, na jehož základě byla stanovena výše nájemného, která je klíčová pro zdárný pronájem nemovitosti a tím pádem i úspěch celého investičního záměru. Poměrně významnou roli hrálo určení výdajů pro následný výpočet daně z příjmů. Z výpočtů vyšla lépe varianta skutečné evidence výdajů, která je sice pracnější, ale finančně výhodnější. Investor musí vynaložené výdaje prokázat finančnímu úřadu a také je uschovat pro případnou kontrolu alespoň po dobu 3 let. Díky těmto základním vstupům byl vypracován přehled peněžních toků v jednotlivých letech, na jehož základě byla určena čistá současná hodnota, doba návratnosti, index rentability a také vnitřní výnosové procento.

Z provedených výpočtů jak pro optimistický, tak pro pesimistický scénář vývoje lze daný investiční záměr doporučit. Provedené varianty výpočtu poukazují na dobré vlastnosti investice i v případě nepříznivého vývoje realitního trhu, zároveň také poukázaly na značný potenciál investice při průměrném růstu trhu.

Na závěr je však nutné brát v potaz možná rizika spojená s investicí do nemovitosti. Ovlivnitelným rizikům je potřeba preventivně předcházet například vhodným výběrem nájemníků či řádně sepsanými nájemními smlouvami, pokud však riziko nastane, mohou být jeho následky přiměřeně sníženy správně nastaveným pojištěním nemovitosti.

I přes všechna úskalí, která mohou danou investici ohrozit, se investování do nemovitosti jeví jako vhodná volba zhodnocení finančních prostředků.

## 11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Odborné publikace

- (1) FOTR, J.; SOUČEK, I.; *Investiční rozhodování a řízení projektů*. Grada, 2010, ISBN 978-80-247-3293-0
- (2) BRADÁČ, L.; FIALA, J.; *Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy*, 2. Linde, Praha 1999, ISBN: 80-7201-197-9
- (3) KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování majetku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 1999. ISBN 80-7179-227-6.
- (4) JANÁČKOVÁ, H.; *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2004. ISBN - 80-7248-258-0
- (5) KORÁB, V.; PETERKA, J.; REŽŇÁKOVÁ, M.; *Podnikatelský plán*, Computer Press, 2007, ISBN 978-80-2-1-1605-0
- (6) NOVOTNÁ M.; KOUBOVSKÝ P.; *Zákon O dani z nemovitých věcí*. Wolters Kluwer, 2016. ISBN 978-80-755-2003-6
- (7) DUŠEK, D.; *Základy oceňování nemovitostí: oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010, ISBN 978-80-245-1639-4
- (8) BRADÁČ, A.; *Teorie oceňování nemovitostí: VIII. Přepřacované a doplněné vydání*. Brno: Akademické vydání CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-630-0
- (9) VALACH, J.; *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 464 s. ISBN 80-86929-01-9
- (10) KORÁB, V.; PETERKA, J.; REŽŇÁKOVÁ, M.; *Podnikatelský plán*, Computer Press, 2007, ISBN 978-80-2-1-1605-0
- (11) BRADÁČ, A.; FIALA, J., *Rádce majitele nemovitostí, 2nd ed.* LINDE PRAHA, a.s., - Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2006, p. 299. ISBN 80-7201-572-9.
- (12) KORYTÁROVÁ, J.; *Investování*. Brno: VUT FAST Brno, Brno 2009
- (13) HLAVÍNKOVÁ, V.; *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: VUT Brno, ÚSI, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- (14) KLEDUS, R.; KLIKA, P.; *Teorie oceňování nemovitostí*, VUT ÚSI Brno, Brno 2016
- (15) KORYTÁROVÁ, J.; *Ekonomika investic, Studijní opory*, VUT FAST Brno, Brno 2006

## **Zákony a normy**

- (16) Zákon č. 89/2012 Sb.: Občanský zákoník. In:89/2012. 2012, roč. 2012,33/2012. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- (17) Zákon 183/2006 Sb. Stavební zákon. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 10.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- (18) Zákon 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí. In:256/2013. 2013, 99/2013. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- (19) 235/2004 Sb. Zákon o dani z přidané hodnoty. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>
- (20) 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>
- (21) 338/1992 Sb. Zákon o dani z nemovitých věcí. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- (22) Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>
- (23) Zákon, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí č. 254/2016 Sb. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-254>
- (24) 526/1990 Sb. Zákon o cenách. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 24.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- (25) 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 24.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- (26) 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 24.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-563>

(27) Vyhláška 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 12.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>

(28) Vyhláška č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 10.02.2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

(29) INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. International Valuation Standards 2013 - Framework. Dále jen IVSC. IVS Framework 2013

### **Internetové zdroje**

(30) *Chcete investovat do realit? Pozor na čtyři mýty, které vedou na scestí* | Idnes.cz. Idnes.cz - Finance, [online]. Copyright © 2017 [cit. 10.02.2018]. Dostupné z: [https://finance.idnes.cz/investice-nemovitost-ceny-bytu-myty-dsr-/viteze.aspx?c=A170517\\_130734\\_viteze\\_kho](https://finance.idnes.cz/investice-nemovitost-ceny-bytu-myty-dsr-/viteze.aspx?c=A170517_130734_viteze_kho)

(31) *Stavební pojmy* - ing. arch. Martin A. Tomáš. [online]. Copyright © 2017 [cit. 12.02.2018]. Dostupné z: <https://sites.google.com/site/matomas01/stavebni-legislativa-1/slovnicek-stavebnich-pojmua>

(32) Stavební produkce v roce 2017 - *Český statistický úřad* | ČSÚ [online] [cit. 17.2.2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-prosinec-2017>

(33) Prodáváme nemovitost: Jak na daně | Peníze.cz. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Copyright © 2000 [cit. 19.02.2018]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/dan-z-prijmu/314143-prodavame-nemovitost-jak-na-dane>

(34) RISY.cz - Obce - Nový Jičín. *Object moved* [online]. Copyright © 2012 [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?zuj=599191>

(35) Informace o objektu | Nahlížení do katastru nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí/ Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Copyright © 2004 [cit. 05.10.2017]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt>

(36) FinExpert.cz – osobní finance. *FinExpert.cz – osobní finance* [online] [cit. 09.05.2018]. Dostupné z: <https://finexpert.e15.cz/vyplati-se-koupit-investicni-byt-na-pronajem-trh-realit-ovlivni-i-cnb-2017>

(37) CNB.cz - Výnos koše státních dluhopisů s průměrnou zbytkovou splatností 10 let [online] [cit. 09.05.2018]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=1&p\\_des=50&p\\_sestuid=22049&p\\_uka=3&p\\_strid=AEBA&p\\_od=200004&p\\_do=201803&p\\_lang=CZ&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=1&p_des=50&p_sestuid=22049&p_uka=3&p_strid=AEBA&p_od=200004&p_do=201803&p_lang=CZ&p_format=0&p_decsep=%2C)



### ***Seznam zkratek***

1 NP - první nadzemní podlaží  
2 NP - druhé nadzemní podlaží  
CF - cash-flow (peněžní toky)  
ČNB - Česká národní banka  
ČOV - čistička odpadních vod  
ČSN - České technické normy  
ČSÚ - Český statistický úřad  
DPH - daň z přidané hodnoty  
EU - Evropská unie  
IVS - mezinárodní oceňovací standard  
JFC - jednotný funkční celek  
KCE - konstrukce  
NKP - nemovitá kulturní památka  
NOZ - Nový občanský zákoník  
NPV - Čistá současná hodnota  
USA - Spojené státy americké  
ŽP - životní prostředí

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1: Bytové jednotky 1+kk a 1+1 .....	61
Tabulka 2: Bytové jednotky 1+kk a 1+1 – průměrná cena.....	61
Tabulka 3: Bytové jednotky 2+1 a 2+kk .....	62
Tabulka 4: Bytové jednotky 2+1 a 2+kk – průměrná cena .....	62
Tabulka 5 Nebytové prostory .....	63
Tabulka 6 : Nebytové prostory - průměrná cena .....	63
Tabulka 7: Náklady vynaložené na rekonstrukci.....	65
Tabulka 8: Pravidelné revize (zdroj a zpracování: vlastní) .....	66
Tabulka 9: Hypoteční úvěry duben 2018 – 10 let fixace.....	69
Tabulka 10: Výše splátky .....	70
Tabulka 11: Inflace v letech 2014-2017 .....	71
Tabulka 12: Srovnávané nemovitosti .....	72
Tabulka 13: Přepočet ceny.....	72
Tabulka 14: Přímé porovnání 1 část .....	74
Tabulka 15: Přímé porovnání 2 část .....	75
Tabulka 16: Index trhu .....	77
Tabulka 17: Index omezujících vlivů .....	77
Tabulka 18: Index polohy.....	78
Tabulka 19: Nákladová metoda 1. část.....	80
Tabulka 20: Nákladová metoda 2 část .....	82
Tabulka 21: Nákladová metoda 3 část.....	83
Tabulka 22: Výpočet míry kapitalizace .....	84
Tabulka 23: Daň z příjmů .....	85
Tabulka 24: Čistý zisk z nemovitosti.....	85
Tabulka 25: Investiční náklady.....	87
Tabulka 26: Příjmy .....	88
Tabulka 27: Výdaje.....	88
Tabulka 28: Dan z příjmů – výdajový paušál .....	89
Tabulka 29: Daň z příjmů – skutečně vynaložené náklady .....	90
Tabulka 30: Volba doby splácení úvěru .....	92
Tabulka 31: Cash Flow pro úvěr se splatností 20 let a 100% obsazenost .....	93
Tabulka 32: Cash Flow pro úvěr se splatností 30 let a 100% obsazenost .....	94
Tabulka 33: Cash flow pro úvěr na 20 let a 75% obsazenost.....	99

### ***Seznam obrázků***

Obrázek 1: Magický trojúhelník investování .....	13
Obrázek 2: Metoda přímého porovnání .....	44
Obrázek 3: Metoda nepřímého porovnání .....	45
Obrázek 4: Lokalita ve městě .....	52
Obrázek 5: Informativní výpis.....	53
Obrázek 6: Budova na ulici Kostelní 24/10 .....	54
Obrázek 7: Poloha Nový Jičín.....	57
Obrázek 8: Situace širších vztahů.....	57
Obrázek 9: Záplavová území.....	76

### ***Seznam grafů***

Graf 1: Vývoj cen bytů .....	17
Graf 2: Celková zadluženost domácností v České republice (v mil. Kč).....	26
Graf 3: Vývoj stavební produkce 2005-2017 .....	27
Graf 4: Vývoj cash flow v čase .....	95
Graf 5: Kumulované příjmy a výdaje .....	96
Graf 6: Kumulované diskontované příjmy a výdaje.....	96

## **Přílohy**

Příloha č. 1 – Projektová dokumentace

Příloha č. 2 – Porovnávané rodinné dom

Příloha č. 3 – Bytové jednotky 1+1 a 1+kk

Příloha č. 4 – Bytové jednotky 2+1 2+kk

Přílohy č. 5 – Prostory sloužící k podnikání

Příloha č. 6 – Daň z nemovitých věcí

Příloha č. 7 – Odpisy

Příloha č. 8 – Cash flow samofinancován